

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2024**

Délibération n°2024.12.281

ZAC des Montagnes Ouest : approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SAEML Territoires Charente pour l'année 2023

LE DIX NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE à 17 h 30, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 13 décembre 2024
Secrétaire de Séance: Fabienne GODICHAUD

Membres en exercice: **75**
Nombre de présents: **58**
Nombre de pouvoirs: **17**
Nombre d'excusés: **0**

Membres présents :

Séverine ALQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Roland VEAUX, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA.

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Frédérique CAUVIN-DOUMIC à Christophe DUHOUX, Fadilla DAHMANI à François NEBOUT, Valérie DUBOIS à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean-Jacques FOURNIE à Séverine CHEMINADE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Gérard LEFEVRE à François ELIE, Charlene MESNARD-CALMELS à Thierry HUREAU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jérôme GRIMAL, Pascal MONIER à Sandrine JOUINEAU, Gilbert PIERRE-JUSTIN à Gérard DESAPHY, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Jean-Philippe POUSSET à Sophie FORT, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Philippe VERGNAUD à Zalissa ZOUNGRANA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DECEMBRE 2024

**DELIBERATION
N°2024.12.281**

Rapporteur : Gérard ROY

ZAC DES MONTAGNES OUEST : APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) DE LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE POUR L'ANNEE 2023

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : Créer des emplois

Ambition : Vitalité du territoire par le commerce

Enjeux : Attractivité équilibrée des centralités

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 17 : Partenariat : Partenariat multi-acteurs, Co-construction avec les acteurs du territoire, Dialogue territorial

Le traité de la concession de la ZAC « Les Montagnes Ouest » a été notifié par délibération du 13 mars 2007 au concessionnaire, la SAEML Territoires Charente. Depuis la fusion intervenue au 1^{er} janvier 2017, GrandAngoulême est devenu le concédant de la ZAC Montagnes Ouest. En ce sens, la SAEML demande chaque année la validation de son compte rendu d'activités (CRAC) à GrandAngoulême.

Le présent compte rendu retrace l'activité de l'année 2023, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir.

➤ **Les principaux éléments du CRAC pour 2023**

1-Rappel

Au printemps 2018, dans le cadre du schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité, GrandAngoulême concédant a demandé de suspendre la commercialisation de l'opération.

Cette décision a conduit la SAEML Territoires Charente à demander à GrandAngoulême (avenant n°3 à la concession par délibération du 28 juin 2018) une avance de trésorerie de 550 K€ permettant de couvrir le découvert contracté.

En 2019, GrandAngoulême a acté de finaliser la commercialisation des « dents creuses » à savoir notamment les lots 7 et 9-3 à des fins essentiellement de restauration ou d'activités hors champs des autorisations commerciales.

Le 9 décembre 2021, GrandAngoulême a validé un avenant 4 qui prévoit :

- La prorogation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025,
- L'encadrement de la vente de terrains pour des programmes soumis à une autorisation commerciale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

Une clause pénale a été ajoutée, entraînant pour l'acquéreur qui louerait sans respecter les dispositions sus-mentionnées (activités commerciales non autorisées) l'application d'une pénalité correspondant à un montant équivalent à 3 ans de loyer.

2-Année 2023

L'année 2023 a été marquée par :

- La commercialisation définitive d'un terrain pour le commerce dans le respect des nouvelles règles et d'un deuxième hors commerce,
- L'achèvement des voiries,
- Le rendu des études pour le développement de la biodiversité et le verdissement de la zone.

➤ Les principaux chiffres clés de l'année 2023 de la concession

- Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2023 : **25 056 813 €**
 - Acquisitions foncières pour **181 664 €** qui comprennent :
 - Le rachat d'une partie du lot 2 à GrandAngoulême pour un montant de 168 084 € destiné à l'entreprise Loxam
 - La taxe foncière et les frais d'acte pour un montant de 13 580 €
 - Travaux : **144 102 €**
En 2023, la SAEML Territoires Charente a effectué la création des bateaux pour les projets d'Iveco et de Cash Piscine.
 - Commercialisation : **735 636 €**
- Actes de vente réitérés en 2023 :
 - Vente au Groupe Valéor au prix de 411 600 € TTC pour la construction de deux cellules commerciales, les cheminées Aäsgard et le cuisiniste Schmidt
 - Vente à l'entreprise Loxam au prix de 470 952 € TTC
- Compromis de vente signé non encore réitéré :
 - Lot 2A : AXDOM pour une superficie de 20 142 m²
- Derniers lots à vendre :
 - Lot 3B d'une superficie de 7 494 m², une offre d'achat d'IMMO Q est en cours d'examen
 - Lot 3A d'une superficie de 25 660 m², une offre d'achat de Debard Automobiles est en cours d'examen
 - Lot 8 d'une superficie de 5 704 m², des discussions sont engagées avec la Foncière des Parcs

En 2023, 214 753 m² soit 79% de la totalité des m² à commercialiser de la ZAC sont vendus. Il faut ajouter les lots réservés sous signature de compromis de vente, 20 142 m² soit 7% de l'ensemble des m² cessibles.

De ce fait, **36 819 m² soit 13% de la charge foncière restent à vendre.**

Il est à noter que la commercialisation est dynamique, la quasi-totalité des terrains est sous promesse d'achat.

L'objectif de clôturer la concession d'aménagement en 2025 sans bien de reprise par GrandAngoulême devrait être atteint.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

➤ **Poste bilan état de trésorerie 2022 : 692 276 €**

L'opération a complètement été désendettée sur le plan bancaire en 2017/2018.

L'opération a bénéficié du versement d'une avance de trésorerie du concédant de 550K€ en novembre 2018, remboursable en 2024.

Le bureau communautaire du 21 novembre 2024 a émis un avis favorable au Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2023, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement, pour la ZAC « Les Montagnes Ouest ».

Je vous propose :

D'APPROUVER le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2023, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement, pour la ZAC « Les Montagnes Ouest ».

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tous les documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Pour : 75 Contre : 0 Abstention : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
--	--

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

Compte Rendu Annuel au Concédant au 31/12/2023



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

Le présent Compte rendu annuel à la Collectivité répond aux obligations légales de l'Aménageur et de la Collectivité, dictées à la fois par le Code de l'Urbanisme (Article L.300-5) et par le Code Général des Collectivités Territoriales (Art. L.1523-2 et L.1523-3).

Il constitue pour la Collectivité un outil de contrôle technique, financier et comptable de la concession d'aménagement.

Il sera soumis à l'examen de l'assemblée délibérante de la Collectivité. La participation de la Collectivité devra le cas échéant être approuvée par l'assemblée.

Fiche synoptique

NOM DE L'OPERATION : ZAC Les Montagnes Ouest

LOCALISATION : Champniers (16 430)

LA CONCESSION D'AMENAGEMENT :

Les parties :

- Collectivité : Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
 - Aménageur : SAEML Territoires Charente
-
- Notification du traité de concession par délibération du 13 mars 2007, reçue par la préfecture le 22 mars 2007, d'une durée de 6 ans soit jusqu'en mars 2013,
 - Notification de l'avenant n° 1 de prolongation de la durée du traité de concession portant le terme à mars 2018 : délibération du 05 juin 2012 reçue par la préfecture le 25 juin 2012,
 - Notification de l'avenant n° 2 de prolongation du traité de concession portant le terme à décembre 2022 : délibération du 20 décembre 2016 reçue par la préfecture le 29 décembre 2016.
 - Notification de l'avenant n° 3 autorisant la mise en place d'une convention de trésorerie et la convention en tant que telle de 550 000 € remboursable à terme de la concession, reçue par la préfecture le 5 juillet 2018,
 - Notification de l'avenant n° 4 prorogeant la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2025 et encadrant les règles de la vente de terrains pour des programmes soumis à une autorisation commerciale, en date du 30 décembre 2021.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2025

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2023 : 25 056 813 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

LES MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE :

Rappel des éléments du traité de concession : article 25.3

Rémunération concessionnaire - art 25-3	
Volet 1 – acquisitions	4% dépenses d'acquisitions + frais
Volet 2 - conduite études	90 000 €/an les deux premières années
	30 000 €/an les années suivantes
Volet 3 suivi technique	2,4% des dépenses TTC de travaux aménagement et constructions
Volet 4 – commercialisation	6% des montants TTC des cessions...
Volet 5 – liquidation	20 000€ post expiration contrat

LES ACTES MAJEURS DE LA ZAC :

- Approbation du dossier de création de la ZAC par délibération du 13 mars 2007 envoyée en préfecture le 22 mars 2007,
- Arrêté préfectoral de DUP : juin 2008,
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du 11 mai 2010 transmise à la préfecture le 12 mai 2010,
- Délibération de la Communauté de Communes Braconne et Charente en juin 2012 approuvant la cession temporaire à l'EPF PC d'une partie du foncier de la ZAC,
- Fusion de la Communauté de Communes Braconne et Charente au sein de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, effective au 1^{er} janvier 2017.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

Préambule

Le présent Compte rendu retrace l'activité de l'année 2023, et présente le prévisionnel actualisé des années à venir.

Au printemps 2018, dans le cadre de l'élaboration de son schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité, Grand Angoulême concédant a demandé à Territoires Charente de suspendre la commercialisation de l'opération. Ces difficultés de commercialisation ont eu un impact sur le bilan de la concession. Pour couvrir les dépenses de la ZAC, la SAEML a dû demander à son concédant qui l'a accepté, une avance de trésorerie de 550 K€. Cette avance a notamment permis de rembourser le découvert bancaire.

Au cours de l'été 2019, il a été acté par le concédant de finaliser la commercialisation des « dents creuses » à savoir notamment les lots 7 et 9-3 à des fins essentiellement de restauration ou d'activités hors champ des autorisations commerciales et d'étudier les différentes options d'achèvement de la ZAC.

En 2020, pour achever l'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest, Grand Angoulême a accepté que Territoires Charente reprenne la commercialisation de la charge foncière dans le respect du schéma d'aménagement commercial et des équilibres commerciaux de l'Agglomération. La création de nouveaux m² commerciaux est limitée et encadrée. Désormais, les acquéreurs des terrains de la ZAC ne peuvent plus construire des locaux destinés à des activités commerciales dans les domaines : alimentaire, textile, habillement, décoration, arts de la table, hôtellerie et soins de la personne. Ces règles sont inscrites dans le Cahier des Charges de Cession des terrains de la ZAC (CCCT)

Le présent CRACL a donc aussi pour objet de présenter l'actualisation de la concession d'aménagement prorogée jusqu' 31 décembre 2025.

L'année 2023 a été marquée par :

- La commercialisation de terrains dans le respect des nouvelles règles et l'achèvement des voiries de la ZAC,
- Le rendu des études pour le développement de la biodiversité et le verdissement de la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

I. Acquisitions foncières

Poste bilan 2023 : 181 664 €

En 2023, Territoires Charente a racheté une partie du lot 2 à Grand Angoulême pour un montant de 168 084 € et l'a revendu à LOXAM.

La deuxième partie du terrain porté par Grand Angoulême (le lot n°2) sera racheté par Territoires Charente en 2024 pour une valeur de 431 583€, pour le revendre à AXTOM.

Ce poste comprend aussi la taxe foncière et les frais d'acte pour un montant de 13 580 €.

II. Travaux

Poste bilan 2023 : 144 102 € HT

Ce poste comprend les travaux d'aménagement, les raccordements et les consommations de fluides (eau et électricité notamment) l'entretien des espaces verts et des équipements de la ZAC et la gestion des bornes de recharges de la station des véhicules électriques.

En 2023, Les travaux portent essentiellement sur la maintenance et l'entretien de la ZAC et sur la création des bateaux pour les projets d'Iveco et de Cash Piscine.

Dans le cadre de la prolongation, de la concession d'Aménagement, Territoires Charente doit réaliser des travaux supplémentaires pour l'embellissement des espaces publics (végétalisation, cheminement doux...), la protection de la biodiversité et la réorganisation du stationnement des véhicules légers.

III. Honoraires techniques

Poste bilan 2023 : 23 300 € HT

- Le cabinet INVEO a rendu les premières études pour le développement de la biodiversité et le verdissement de la zone. Le programme de travaux sera défini et engagé en 2024.

IV. Frais de gestion et financiers

Poste bilan 2023 : 89 747 €

A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession) : 87 544 €

En 2023, la SAEML a facturé par application du traité de concession, dont les modalités détaillées sont rappelées en introduction du présent document, principalement sur les volets suivants :

Volet 2 : prix forfaitaire annuel, pour un montant de 30 000 €

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

- Volet 3 : suivi technique, pourcentage sur travaux et dépenses associées, pour un montant de 4 692 €
- Volet 4 : Honoraires liés à la commercialisation pour un montant de 52 953 €

B. Les frais administratifs et de commercialisation : 1 746 €

Il s'agit de frais de tiers : frais de communication et de commercialisation de la ZAC, frais d'entretien courant. Pas de dépense en 2020.

C. Les frais financiers : 457 €

L'opération ayant été intégralement désendettée, ce sont les frais bancaires de tenue de compte, non significatifs cette année.

V. Commercialisation

Poste bilan cession charges foncières 2023 : 735 636 € HT

A. Actes de vente réitérés en 2023 :

Il y a eu deux ventes :

- Vente au Groupe VALEOR au prix de 411 600 € TTC pour la construction de son bâtiment,
- Vente à LOXAM au prix de 470 952 € TTC

B. Les promesses de vente signées non encore réitérées :

Pour mémoire, le paiement du prix intervient à la réitération de l'acte et donc après levée des conditions suspensives des compromis.

Les compromis de vente signés au 31 décembre 2023 sont

- Lot 2A : AXDOM pour une superficie de 20 142 m²,

Les deux derniers lots à vendre sont :

- Lot 3B d'une superficie de 7 494 m², une offre d'achat d'Immo Q est en cours d'examen,
- Lot 3A d'une superficie de 25 660 m²
- Lot 8 d'une superficie de 3 665 m², des discussions sont engagées avec Foncière des Parcs.

C. Poursuite et perspectives de commercialisation :

*A ce jour, 214 753 m² sont vendus, représentant environ **79% de la totalité des m²** à commercialiser de la ZAC.*

*20 142 m² sont réservés sous signature de compromis de vente soit **7% de l'ensemble des m² cessibles**.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

36 819 m² **13% de la charge foncière** restent à vendre.

Pour rappel, le nouveau règlement repris dans le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC (CCCT) stipule que la commercialisation doit se faire dans le respect du schéma commercial et des équilibres commerciaux de Grand Angoulême. Les terrains cédés peuvent être affectés à :

- Des activités qui ne sont pas soumises à une autorisation commerciale dans le secteur automobile, du commerce de gros, de la restauration, du service et de l'artisanat,
- Des enseignes commerciales qui ne sont pas dans les domaines de l'alimentaire, du textile, de l'habillement, de la décoration - des arts de la table, de l'hôtellerie, des soins de la personne.

Une clause pénale a aussi été rajoutée dans le CCCT. L'acquéreur qui louera un local sans respecter les dispositions de l'article I ci-dessus (activités commerciales non autorisées) se verra appliquer une pénalité correspondant à un montant de l'équivalent de 3 ans de loyers.

L'acquéreur exploitant d'un local commercial qui ne respectera pas les dispositions énoncées dans l'article I ci-dessus se verra appliqué une pénalité équivalente à 3 ans de loyers sur la base d'un prix au m² hors taxe annuel de 100 € révisable en fonction de l'indice ILAT (l'indice 0 démarrant au moment de la signature de l'acte de vente).

La commercialisation est dynamique et la quasi-totalité des terrains est sous promesses d'achat.

L'objectif de clôturer la concession d'aménagement en 2025 sans bien de reprise par Grand Angoulême devrait être atteint.

V – Participations et subventions

Poste bilan subvention et produit divers 2023 : 0 €

La participation d'équilibre de la Collectivité, contractualisée dans le traité de concession, ne serait pas mobilisée à terme de la concession car le bilan de la ZAC n'est pas déficitaire.

Territoires Charente remboursera l'avance en trésorerie de Grand Angoulême de 550 K€ en 2024.

VI – Résultat

Le bilan global réactualisé des dépenses et des recettes à terme de la concession, sans le rachat de biens de reprise et de participation financière de Grand Angoulême, dégage un solde positif de 2 282 K€.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

VII – Emprunts et état de trésorerie

Poste bilan état de trésorerie au 31/12/ 2022 : 692 276 €

L'opération a complètement été désendettée sur le plan bancaire en 2017/2018.

L'opération a bénéficié du versement d'une avance de trésorerie du concédant de 550 K€ en novembre 2018, remboursable en 2024.

Les mouvements de TVA sont également retracés, et impactent la trésorerie annuelle mais aucunement le bilan global.

Conclusion

Le prévisionnel de l'opération est établi dans le cadre du contrat de concession sur la base de la prolongation de la durée de l'opération jusqu'au 31 décembre 2025.

La reprise de la commercialisation pour développer des activités compatibles avec le schéma d'aménagement commercial de Grand Angoulême est dynamique. Seulement, 13 % des m² de la charge foncière restent à vendre.

L'objectif d'achever la ZAC et de clôturer la concession d'aménagement en 2025 sera atteint. Grand Angoulême vendra le dernier terrain qu'elle porte à Territoires Charente en 2024.

Territoires Charente, devrait percevoir en fin de concession un boni de 2 282 K€ que les actionnaires publics de la SAEML pourront réinvestir dans de nouveaux projets.

En termes de trésorerie, la reprise de la commercialisation génère de nouveaux flux et produits qui couvrent les besoins de trésorerie et les dépenses de l'opération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
CRAC au 31/12/2023

016-200071827-20241219-2024_12_281-DE

Accusé certifié exécutoire

OPERATION : ZAC des MONTAGNES QUI EST à Champniers

Réception par le préfet : 23/12/2024

en date d'engagement conformément à la comptabilité Publique 2024122024

COMPTE RENDU FINANCIER A LA COLLECTIVITE POUR 2023

Années antérieures

CRAC

Bilan

Recettes

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
1a. Aliers retours EPFR						3 893 813 €			0 €				0 €	0 €	0 €	0 €				3 893 813 €
1b. Cession de droits à construire							396 468 €		7 197 000 €	1 606 692 €	7 244 356 €	700 000 €	710 000 €	0 €	0 €	1 305 850 €	735 636 €	900 000 €	2 495 333 €	23 291 335 €
2. Subventions et participations, produits financiers																				
Produits financiers et produits divers				293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	16 437 €	0 €	0 €	183 €	24 186 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60 527 €
Subvention									55 438 €	933 €	31 382 €	4 809 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	36 191 €
Participations									71 875 €	933 €	880 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	57 251 €
Total "produits, subventions et participations"	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	133 313 €	10 325 €	32 262 €	4 993 €	24 186 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	153 969 €
TOTAL DES RECETTES HT	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	3 896 299 €	403 941 €	7 389 €	7 268 875 €	1 607 625 €	7 276 618 €	704 993 €	734 186 €	0 €	0 €	1 305 850 €	735 636 €	900 000 €	2 495 333 €	27 339 118 €

Dépenses

Charges foncières initiales																				
Dépenses directes de maîtrise du foncier (acqui hors TVA - frais d'acte en TVA)	0 €	423 606 €	5 327 861 €	617 620 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6 369 087 €
Autres frais d'actes et interventions juridiques diverses sur foncier	251 €	0 €	26 797 €	11 552 €	8 640 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 265 €	2 972 €	2 431 €	15 000 €	62 908 €
Dépenses associées de maîtrise du foncier (géométrie, archéo...)	3 756 €	0 €	100 676 €	0 €	564 €	14 272 €	0 €	0 €	0 €	48 €	0 €	0 €	0 €	1 317 €	14 948 €	7 265 €	0 €	0 €	169 845 €	
Impôts et taxes foncières (hors TVA)	0 €	0 €	56 €	135 911 €	536 €	672 €	10 273 €	10 346 €	17 333 €	11 053 €	10 325 €	6 425 €	9 389 €	9 929 €	9 335 €	9 545 €	10 608 €	11 000 €	11 000 €	273 736 €
SAV pour imprévus...	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total "charges foncières"	4 006 €	423 606 €	5 455 391 €	765 083 €	9 740 €	14 944 €	10 273 €	10 346 €	17 333 €	11 101 €	10 325 €	6 425 €	9 389 €	11 246 €	24 283 €	27 075 €	13 580 €	25 431 €	26 000 €	6 875 577 €
1bis. Allers retours EPFR / CDC BCH/ Grand Angoulême																				
						44 417 €		1 770 763 €		0 €	374 972 €	872 507 €	-31 380 €	0 €	0 €	502 724 €	168 084 €	406 152 €		4 108 239 €
2. Travaux																				
Travaux d'aménagement, marché principal	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 417 587 €	338 876 €	24 389 €	116 678 €	178 152 €	-12 054 €	3 685 €	3 715 €	60 118 €	3 898 €	0 €	0 €	0 €	4 175 266 €
Lot 1 : terrassement voirie assainissement						944 521 €	2 250 063 €	254 907 €	308 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60 118 €	3 898 €	0 €	0 €	0 €	3 513 815 €
Lot 2 : Forage horizontal						95 700 €	5 230 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100 930 €
Lot 3 : Refoulement Eaux usées							48 028 €	2 651 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 679 €
Lot 4 : Contrôle réseaux gravitaires								0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Lot 5 : Espaces verts							114 266 €	80 991 €	20 520 €	16 470 €	16 744 €	-15 725 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	233 265 €
Travaux supplémentaires et révision de prix							328 €	3 561 €	100 209 €	161 408 €	3 671 €	3 685 €	3 715 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	276 577 €
Travaux d'aménagement, marchés secondaires							211 137 €	447 796 €	651 689 €	0 €	18 271 €	217 960 €	33 272 €	18 871 €	25 675 €	117 269 €	150 000 €	227 021 €	2 118 962 €	
Autres travaux d'aménagement (concessionnaires...)							10 933 €	279 414 €	289 326 €	23 105 €	12 380 €	5 991 €	5 134 €	6 815 €	26 833 €	6 815 €	101 000 €	91 000 €	855 471 €	
SAV pour imprévus, actualisation...							435 987 €	93 928 €	7 859 €	7 983 €	31 130 €	1 895 €	36 226 €	445 €	6 206 €	6 206 €	2 000 €	50 000 €	673 660 €	
Total "travaux"	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 040 221 €	2 853 574 €	654 875 €	759 458 €	1 065 676 €	232 387 €	20 492 €	261 411 €	43 423 €	84 123 €	42 594 €	144 102 €	253 000 €	368 021 €	7 823 358 €
3. Honoraires techniques																				
Etudes préliminaires		19 903 €	48 256 €	23 210 €	36 023 €	538 €	30 650 €	10 970 €	8 203 €	920 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	178 674 €
Maîtrise d'oeuvre de ZAC	70 255 €	78 924 €		45 646 €	46 453 €	60 710 €	79 525 €	142 932 €	10 175 €	4 543 €	0 €	8 040 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	557 203 €
Interventions complémentaires INVEIO bio diversité						800 €	1 684 €	13 661 €	1 986 €	2 613 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	23 300 €	35 000 €	12 000 €	91 044 €	
Suivi de chantier					1 260 €	1 570 €	5 360 €	1 740 €	3 745 €	1 008 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 591 €
Assurances (hors TVA)						6 670 €		0 €	1 528 €	276 €	0 €	-3 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 774 €
SAV pour imprévus, actualisation...								0 €	0 €	16 765 €	11 240 €	3 225 €	20 200 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 430 €
Total "honoraires"	0 €	90 158 €	127 180 €	68 856 €	83 736 €	71 172 €	116 335 €	169 303 €	25 937 €	31 582 €	15 783 €	3 225 €	26 248 €	0 €	0 €	0 €	23 300 €	35 000 €	12 000 €	899 815 €
4. Frais de gestion et financiers																				
Honoraires concessionnaire (application du traité de concession)	67 800 €	108 927 €	304 990 €	42 729 €	30 644 €	114 989 €	128 516 €	375 787 €	263 460 €	197 136 €	500 740 €	81 625 €	89 221 €	31 010 €	32 019 €	125 239 €	87 544 €	100 641 €	237 213 €	2 919 931 €
Frais administratifs et de commercialisation	2 674 €	20 456 €	880 €	2 190 €	13 214 €	52 324 €	64 420 €	96 159 €	86 845 €	40 625 €	23 744 €	16 218 €	280 €				1 746 €	2 000 €	2 000 €	395 974 €
Frais financiers (hors TVA)		12 981 €	131 350 €	271 241 €	192 040 €	121 301 €	213 916 €	261 915 €	198 104 €	183 125 €	213 489 €	229 089 €	870 €	1 070 €	530 €	439 €	457 €	1 000 €	1 000 €	2 033 918 €
Total "frais"	70 174 €	142 364 €	437 221 €	316 160 €	235 998 €	288 814 €	406 853 €	703 861 €	548 409 €	420 886 €	737 973 €	326 932 €	90 371 €	32 080 €	32 549 €	125 678 €	89 747 €	103 641 €	240 213 €	5 349 824 €
TOTAL DES DEPENSES HT	74 180 €	656 128 €	6 019 791 €	1 150 099 €	329 374 €	1 459 568 €	3 387 035 €	3 309 147 €	1 351 137 €	1 904 218 €	1 868 976 €	325 695 €	387 419 €	86 748 €	140 955 €	698 070 €	438 813 €	823 224 €	646 234 €	25 056 813 €
SOLDE ANNUEL avant financement	-74 180 €	-656 128 €	-6 019 791 €	-1 149 806 €	-327 293 €	2 436 731 €	-2 983 095 €	-3 301 759 €	5 917 738 €	-296 593 €	5 407 642 €	379 298 €	346 767 €	-86 748 €	-140 955 €	607 780 €	296 823 €	76 776 €	1 849 099 €	2 282 305 €
SOLDE CUMULE avant financement	-74 180 €	-730 308 €	-6 750 099 €	-7 899 905 €	-8 227 198 €	-5 790 468 €	-8 773 562 €	-12 075 321 €	-6 157 583 €	-6 454 176 €	-1 046 534 €	-667 236 €	-320 469 €	-407 217 €	-548 173 €	59 607 €	356 430 €	433 206 €	2 282 305 €	

Etat de trésorerie

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
CORRECTIONS résultat et trésor au fait Décalages engagement/paiement et TVA			247 397 €	-154 010 €	13 210 €	513 825,50 €	-135 797 €	1 212 874 €	-1 472 995 €	132 265 €	141 902 €	-237 115 €	-178 965 €	-16 319 €	-16 519 €	-102 548 €	96 790 €	309 420 €	323 073 €	676 488 €
Moyens de financement																				
Dépenses Amortissements emprunts					6 500 000 €		1 500 000 €	2 000 000 €	2 460 000 €	2 000 000 €	600 000 €	3 000 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €
Recettes Prêts		4 000 000 €	2 500 000 €	8 100 000 €		-3 000 000 €	2 200 000 €	3 460 000 €	800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €
Débts avances de trésorerie	0 €	0 €	30 000 €	409 000 €	947 314 €	534 604 €	722 389 €	3 730 587 €	2 610 000 €	0 €	1 312 692 €	0 €	0 €	444 €	0 €	0 €	0 €	550 000 €	0 €	10 847 028 €
Recettes avances de trésorerie	0 €	0 €	149 000 €	1 043 551 €	290 880 €	803 177 €	3 197 487 €	4 729 855 €	0 €	20 008 €	28 663 €	550 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	34 407 €	10 847 028 €
TOTAL Moyens de Financement	0 €	4 000 000 €	2 619 000 €	8 734 551 €	-7 156 434 €	-2 731 426 €	3 175 099 €	2 459 268 €	-4 270 000 €	-1 979 992 €	-1 884 029 €	-2 450 000 €	0 €	-444 €	0 €	0 €	0 €	-550 000 €	34 407 €	0 €
TVA	-725 €	-26 237 €	-46 160 €	45 409 €	4 580 €	-212 292 €	-83 471 €	89 159 €	370 165 €	-497 155 €	1 128 436 €	-790 685 €	-17 667 €	20 619 €	16 538 €	-147 382 €	-76 873 €	-35 483 €	-417 252 €	-676 487 €
SOLDE ANNUEL DE TRESORERIE	-74 905 €	3 317 635 €	-3 199 555 €	7 476 144 €	-7 465 937 €	6 838 €	-27 264 €	459 542 €	544 908 €	-2 641 475 €	4 793 952 €	-3 098 502 €	150 135 €	-82 893 €	-140 936 €	357 850 €	316 740 €	-199 288 €	1 789 317 €	
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE	-74 905 €	3 242 730 €	43 175 €	7 519 319 €	53 382 €	60 220 €	32 956 €	492 498 €	1 037 406 €	-1 604 069 €	3 189 883 €	91 380 €	241 516 €	158 623 €	17 687 €	375 536 €	692 276 €	492 988 €	2 282 305 €	2 282 305 €
2016 : Autorisation de découvert (max 4M€) crédit coopératif nantie sur promesses de vente au fur et à mesure des besoins										-2 000 000 €	-1 195 673 €									



ZAC DES MONTAGNES OUEST – CHAMPNIERS

Situation de la commercialisation au 31/12/23

