

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025**

Délibération n°2025.12.265

ZAC des Montagnes Ouest : approbation du compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SAEML Territoires Charente pour l'année 2024

LE DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à 16 h 00, 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 : 12 décembre 2025

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **50**

Nombre de pouvoirs: **22**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Francis LAURENT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Michel ANDRIEUX à Xavier BONNEFONT, Véronique ARLOT à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-François DAURE à Fabienne GODICHAUD, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Anthony DOUET à Françoise DELAGE, Valérie DUBOIS à Zalissa ZOUNGRANA, Sophie FORT à Gérard DEZIER, Jean-Luc FOUCHIER à Nathalie DULAIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Philippe VERGNAUD, Thierry HUREAU à Francis LAURENT, Sandrine JOUINEAU à Fadilla DAHMANI, Michaël LAVILLE à Isabelle MOUFFLET, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Corinne MEYER à Mireille RIOU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER à Charlène MESNARD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à François ELIE, Catherine REVEL à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean REVEREAULT à Denis DUROCHER, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2025

**DÉLIBÉRATION
N°2025.12.265**

Rapporteur : Monsieur VERGNAUD

ZAC DES MONTAGNES OUEST : APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) DE LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE POUR L'ANNEE 2024

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : VITALITÉ DU TERRITOIRE PAR LE COMMERCE

Enjeux : [30403 -3) ATTRACTIVITÉ ÉQUILLIBRÉ DES CENTRALITÉS]

OBJECTIFS 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 concession relatif à 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 2024, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir.

• **Les principaux éléments du CRAC pour 2024**

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 (avantant 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.

Une clause pénale a été ajoutée, entrainant 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.

2-2024

L'année 2024 a été marquée par :

- la délibération du 19 septembre 2024 approuvant un avenant n°5 autorisant l'exploitation d'activités commerciales dans le domaine du textile et de l'habillement sur les lots 3A et 3B afin de permettre le transfert de commerces existants gérés par des indépendants locaux qui s'engagent à développer dans leurs locaux actuels des commerces de seconde main et de terminer la commercialisation de la zone,
- La commercialisation de trois derniers terrains dans le respect des nouvelles règles,
- L'achèvement des voiries,
- L'engagement des discussions avec les services de GrandAngoulême pour préparer la rétrocession des équipements publics,
- La demande du concessionnaire pour une prorogation de la concession d'aménagement d'une année supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2026 pour gérer les trois dernières ventes et clôturer la concession d'aménagement dans des délais moins tendus.

• Les principaux chiffres clés de l'année 2024 de la concession

- ✓ Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2024 : **25 013 796 €**
 - ✓ Acquisitions foncières pour **421 964 €** qui comprennent :
 - Le rachat des derniers terrains portés par GrandAngoulême pour un montant de 406 152 € pour les revendre à Axtom (lot2A).
 - La taxe foncière et les frais d'acte pour un montant de 15 812 €
 - ✓ Travaux : **74 739 €**
La SAEML Territoires Charente a effectué la création d'abaissement de trottoir pour les entrées et les sorties des terrains de Loxam et Axtom.
 - ✓ Honoraires techniques : **12 097 € HT**
La SAEML Territoires Charente a engagé des études de conception, de travaux avec le cabinet INVEO pour le développement de la biodiversité et le verdissement de la ZAC.
 - ✓ Commercialisation : **900 000 € HT**
- Actes de vente réitérés en 2024 :
- Vente au groupe AXTOM au prix de 900 000 € HT pour la construction d'un village d'entreprises
- Compromis de vente signés non encore réitérés :
- Lot 3A : SCI Angoulême 16 (Debard Automobiles) pour une superficie de 25 660 m².
 - Lot 8 : SAS PETRA (Foncière des Parcs) pour une superficie de 6 665 m².
- Le dernier lot sous promesse d'achat est :
- Lot 3B d'une superficie de 7 494 m² : une offre d'achat d'Immo Q a été reçue et la rédaction du compromis de vente est en cours.

En 2024, 234 895 m² soit 86% de la totalité des m² à commercialiser de la ZAC sont vendus. Il faut ajouter les lots réservés sous signature de compromis de vente, 32 325 m² soit 12% de l'ensemble des m² cessibles.

De ce fait, 7 494 m² soit **2% de la charge foncière restent à vendre.**

Il est à noter que la commercialisation est dynamique et la totalité des terrains est sous promesses d'achat.

L'objectif de clôturer la concession d'aménagement en 2026 (suivant la proposition de la SAEML Territoires Charente de réaliser un dernier avenant pour prolonger la ZAC d'un an) sans bien de reprise par GrandAngoulême devrait être atteint.

- Poste bilan état de trésorerie 2024 : **370 064 €**

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 2025.

Je vous propose :

D'APPROUVER le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2024, 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 : 72 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

Compte Rendu Annuel au Concédant au 31/12/2024



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_265-DE

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

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.
 - Notification de l'avenant n° 5 autorisant l'exploitation d'activités commerciales dans le domaine du textile et de l'habillement sur les lots 3A et 3B : délibération du 19 septembre 2024.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_265-DE

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS

Accusé certifié exécutoire

CRAC au 31/12/2024

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2024 : 25 013 796 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_265-DE
ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS
Accusé certifié exécutoire CRAC au 31/12/2024

Réception par le préfet : 26/12/2025
Publication : 26/12/2025

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 Braonne 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 Braonne et Charente au sein de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême, effective au 1^{er} janvier 2017.

Préambule

Le présent Compte rendu retrace l'activité de l'année 2024, et présente le prévisionnel actualisé des dernières années de la concession d'aménagement.

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, 9 et-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, pourachever 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)

En septembre 2024, l'Agglomération de GrandAngoulême a modifié les règles de commercialisation des lots 3A et 3B de la ZAC qui constituent une des principales entrées de la ZAC grâce à l'aménagement de la rue de l'Arêtier et de la rue du Plantier de Denat à Champniers qui n'était pas prévu lors de la création de la ZAC. Désormais, dans ce secteur de la ZAC, les activités commerciales dans les domaines de l'équipement de la personne et de la maison sont autorisées.

Le présent CRACL a donc aussi pour objet de présenter l'actualisation du bilan et du calendrier de la concession d'aménagement. Le concessionnaire propose une prorogation de la concession d'aménagement d'une année supplémentaire pour gérer les trois

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_265-DE

ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS

Accusé certifié exécutoire

CRAC au 31/12/2024

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

dernières ventes et la clôture de la concession d'aménagement dans des délais moins tendus.

L'année 2024 a été marquée par :

- La commercialisation de trois derniers terrains dans le respect des nouvelles règles
- L'achèvement des voiries de la ZAC,
- L'engagement des discussions avec les services de GrandAngoulême pour préparer la rétrocession des équipements publics.

I. Acquisitions foncières

Poste bilan 2024 : 421 964 €

En 2024, Territoires Charente a racheté les derniers terrains portés par Grand Angoulême pour un montant de 406 152 € et les a revendus à AXTOM.

Ce poste comprend aussi la taxe foncière et les frais d'acte pour un montant de 15 812 €.

II. Travaux

Poste bilan 2024 : 74 739 € 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 2024, Les travaux portent essentiellement sur la maintenance et l'entretien de la ZAC et sur la création des bateaux pour les projets de LOXAM et d'AXTOM.

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 2024 : 12 097 € HT

- Le cabinet INVEO a engagé les études de conception des travaux pour le développement de la biodiversité et le verdissement de la zone.

IV. Frais de gestion et financiers

Poste bilan 2024 : 213 299 €

A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession) : 212 072 €

En 2024, 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 €*
- *Volet 3 : suivi technique, pourcentage sur travaux et dépenses associées, pour un montant de 2 072 €*
- *Volet 4 : Honoraires liés à la commercialisation pour un montant de 180 000 €*

B. Les frais administratifs et de commercialisation : 0 €

Il s'agit de frais de tiers : frais de communication et de commercialisation de la ZAC, frais d'entretien courant. Pas de dépense en 2024.

C. Les frais financiers : 1 227 €

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 2024 : 900 000 € HT

A. Actes de vente réitérés en 2024 :

Il y a eu une vente :

- *Vente au Groupe AXTOM au prix de 900 000 € HT pour la construction d'un village d'entreprises.*

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 2024 sont

- *Lot 3A : SCI Angoulême 16 (Debard Automobiles) pour une superficie de 25 660 m².*
- *Lot 8 : SAS PETRA (Foncière des Parcs) pour une superficie de 6 665 m².*

Le dernier lot sous promesse d'achat est :

- *Lot 3B d'une superficie de 7 494 m² : une offre d'achat d'Immo Q a été reçue et la rédaction du compromis de vente est en cours.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_265-DE ZAC LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS

Accusé certifié exécutoire

CRAC au 31/12/2024

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

C. Poursuite et perspectives de commercialisation :

A ce jour, 234 895 m² sont vendus, représentant environ **86% de la totalité des m²** à commercialiser de la ZAC.

32 325 m² sont réservés sous signature de compromis de vente soit **12% de l'ensemble des m² cessibles**.

7 494 m² soit **2% 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. À l'exception des lots 3A et 3B, qui peuvent accueillir des enseignes commerciales dans le domaine du textile et de l'habillement.

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 2026 sans bien de reprise par Grand Angoulême devrait être atteint.

V – Participations et subventions

Poste bilan subvention et produit divers 2024 : 1 886 € HT

Un montant de 1 886 € a été perçu au titre des produits financiers et produits divers.

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 2025, dès lors que la vente du lot 3A à Debard Automobiles sera finalisée.

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 2 703 K€.

VII – Emprunts et état de trésorerie

Poste bilan état de trésorerie au 31/12/2024 : 370 064 €

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 2025.

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 2026. Cette prolongation est nécessaire pour finaliser la commercialisation des derniers terrains, préparer la rétrocession des équipements publics et réaliser les travaux d'embellissement.

Le prévisionnel intègre une vérification des réseaux, qui sera réalisée par un passage caméra.

Un travail d'embellissement est en cours avec pour objectif de renforcer la biodiversité et de valoriser le site par des réaménagements ciblés sur le périmètre allant de l'allée des Commerces jusqu'à la rue Plantier de Denat.

La reprise de la commercialisation pour développer des activités compatibles avec le schéma d'aménagement commercial de Grand Angoulême est dynamique. Seulement, 2% des m² de la charge foncière restent à vendre.

L'objectif d'achever la ZAC et de clôturer la concession d'aménagement en 2026 sera atteint. Grand Angoulême à vendu à Territoires Charente le dernier terrain porté en 2024.

Territoires Charente, devrait percevoir en fin de concession un boni de 2 703 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.

016 300071827 30251218 3025 12 365 DE

Accusé certifié exécutoire

- OPERATION : ZAC des MONTAGNES OUEST à Champniers

Reception par le préfet : 26/12/2025

Réception par le préfet : 26/12/2025																								
Préfecture de Charente Maritime		Contrôle administratif et collectivité territoriale																	Bilan					
Recettes		Années antérieures												CRAC										
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026					
1a. Allers retours EPFR						3 893 813 €							0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3 893 813 €					
1b. Cession de droits à construire						396 468 €		7 197 000 €	1 608 692 €	7 244 356 €	700 000 €	710 000 €	0 €	0 €	1 305 850 €	735 636 €	900 000 €	1 923 000 €	944 750 €	23 663 752				
2. Subventions et participations, produits financiers					293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	16 437 €	0 €	183 €	24 186 €	0 €	0 €	0 €	1 886 €	2 300 €	1 500 €	66 213 €				
Produits financiers et produits divers																			36 191 €					
Subvention																			57 251 €					
Participations																			159 655 €					
Total "produits, subventions et participations"	0 €	0 €	0 €	293 €	2 081 €	2 486 €	7 473 €	7 389 €	71 875 €	933 €	32 262 €	4 993 €	24 186 €	0 €	0 €	0 €	1 886 €	2 300 €	1 500 €	27 717 221 €				
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 €	901 886 €	1 925 300 €	946 250 €	27 717 221 €			
Dépenses		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL		
1. Charges foncières initiales																					6 369 087 €			
Dépenses directes de maîtrise du foncier (acquis 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 €	0 €	67 027 €			
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 €	0 €	10 265 €	2 972 €	6 550 €		172 845 €			
Dépenses associées de maîtrise du foncier (géométrie, archéo...)	3 756 €	0 €	100 676 €	0 €	564 €	14 272 €	0 €	0 €	48 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 317 €	14 948 €	7 265 €		30 000 €				7 000 €	277 298 €	
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 €	9 262 €	9 300 €	0 €	0 €	0 €		
SAV pour imprévus...	0 €	0 €	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 €	15 812 €	39 300 €	7 000 €	6 886 227 €			
1bis. Allers retours EPFR / CDC BCh/ Grand Angoulême					44 417 €		1 770 763 €	0 €	374 972 €	872 507 €	-31 380 €	0 €	0 €	0 €	502 724 €	168 084 €	406 152 €					4 108 239 €		
2. Travaux																					4 175 266 €			
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 €	0 €	3 513 815 €			
Lot 1 : terrassement voirie assainissement						944 521 €	2 250 063 €	254 907 €	95 700 €	309 €	0 €	0 €	0 €	60 118 €	3 898 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100 930 €				
Lot 2 : Forage horizontal						52 230 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 679 €				
Lot 3 : Refoulement Eaux usées						2 651 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	23 320 €				
Lot 4 : Contrôle réseaux gravatines						114 266 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €				
Lot 5 : Etude et aménagement						20 520 €	16 424 €	328 €	5 561 €	102 209 €	161 409 €	3 671 €	2 656 €	3 715 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	277 577 €			
Travaux supplémentaires et révision de prix						211 137 €	447 796 €	651 889 €	0 €	18 271 €	217 960 €	33 272 €	18 871 €	25 875 €	117 269 €	-1 120 26 €	127 817 €	100 021 €	1 968 659 €					
Autres travaux d'aménagement (concessionnaires...)						435 987 €	93 928 €	7 859 €	1 898 €	326 226 €	445 €	6 206 €	151 €	26 833 €	75 708 €	91 000 €	830 179 €			100 000 €	527 117 €			
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 €	74 739 €	158 123 €	291 021 €	7 726 220 €			
3. Honoraires techniques																					189 944 €			
Etudes préliminaires						19 903 €	48 256 €	23 210 €	36 023 €	538 €	30 650 €	10 970 €	8 203 €	920 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	557 203 €			
Maitrise d'œuvre de ZAC						70 255 €	78 924 €	45 646 €	46 453 €	60 710 €	79 625 €	142 932 €	10 175 €	10 000 €	4 543 €	8 040 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9 877 000 €			
Interventions complémentaires INVEO bio biodiversité						1 260 €	1 570 €	5 360 €	1 740 €	3 745 €	1 008 €	0 €	0 €	1 008 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 045 €			
Suivi de chantier						Assurances (hors TVA)															15 691 €			
SAV pour imprévu, actualisation...						19 981 €	131 350 €	271 241 €	192 040 €	121 301 €	213 916 €	261 915 €	198 104 €	183 125 €	213 489 €	229 089 €	870 €	1 070 €	530 €	457 €	1 227 €			
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 €	23 300 €	12 097 €	13 000 €	10 048 €	887 957 €				
4. Frais de gestion et financiers																				97 623 €				
Honoraires concessionnaire (application du traité de concession)	67 500 €	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 €	212 072 €	82 231 €	97 000 €	2 974 003 €			
Frais administratifs et de commercialisation	2 674 €	20 456 €	880 €	2 190 €	13 214 €	52 524 €	64 420 €	88 845 €	40 625 €	23 744 €	16 219 €	280 €	1 746 €	2 000 €	395 974 €						3 054 974 €			
Frais financiers (hors TVA)	12 981 €	131 350 €	271 241 €	192 040 €	121 301 €	290 880 €	803 177 €	3 197 487 €	4 729 855 €	0 €	20 008 €	28 663 €	550 000 €	0 €	0 €	0 €	1 000 €	1 227 €	1 000 €	2 035 145 €				
Total "frais"	70 174 €	142 364 €	437 221 €	316 160 €	235 898 €	288 814 €	406 553 €	548 409 €	420 886 €	737 973 €	326 932 €	99 371 €	32 080 €	32 549 €	120 678 €	89 747 €	213 299 €	85 231 €	100 623 €	5 405 122 €				
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 €	722 099 €	295 654 €	408 889 €	25 013 796 €			
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 €	179 787 €	1 629 646 €	537 561 €	2 703 424 €			
SOLDE CUMULE avant financement	-74 180 €	-730 308 €	-6 750 099 €	-8 899 905 €	-8 227 198 €	-5 790 468 €	-8 773 562 €	-12 075 321 €	-15 157 583 €	-6 454 176 €	-1 046 534 €	-667 236 €	-320 469 €	-407 217 €	-548 173 €	59 607 €	356 430 €	536 217 €	2 165 863 €	2 703 424 €				
Etat de trésorerie		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL		
CORRECTIONS résultat et trésor du 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 €	-178 985 €	-16 319 €	-16 519 €	-102 548 €	96 790 €	-423 628 €	951 000 €	200 189 €	771 526 €
Moyens de financement																								
Dépenses Amortissements emprunts																								
Recettes Prêts																								
Débits avances de trésorerie		0 €	0 €	30 000 €	409 000 €	947 314 €	534 604 €	722 389 €	2 610 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €		
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 €	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 €	-1 973 992 €	-1 884 029 €	-2 450 000 €	0 €	-444 €	0 €	0 €	0 €	-515 893 €	0 €	0 €			
TVA		-725 €	-26 237 €	-46 160 €	45 409 €	4 580 €	-212 292 €	-83 471 €	89 159 €	370 165 €	-497 155 €	1 218 436 €	-790 685 €	-17 667 €	20 619 €	16 538 €	-147 382 €	-76 873 €	-78 372 €	-342 375 €	-127 037 €	-771 526 €		
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 0											

2016 : Autorisation de découvert (max 4me) crédit coopératif Nantie sur promesses de vente au fil et à mesure des beso



ZAC DES MONTAGNES OUEST – CHAMPNIERS

Situation du foncier au 31/12/24

