

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 17 SEPTEMBRE 2026

Délibération n°2026.09.147.B

**ZAC des Montagnes Ouest – Traité de concession d'aménagement avec la
SAEML TERRITOIRES CHARENTE : avenant n°7**

LE DIX SEPT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX à 17 h 00, les membres du Bureau 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 : 11 septembre 2026

Secrétaire de Séance: Hélène GINGAST

Membres en exercice: **27**

Nombre de présents: **22**

Nombre de pouvoirs: **3**

Nombre d'excusés: **2**

Membres présents : Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Gérard DESAPHY, François ELIE, Hélène GINGAST, Michel GOMEZ, Thierry HUREAU, Samantha LANDREAU, Francis LAURENT, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Calixte ROCHETEAU, Gérard ROY, Morgan VANDESTICK, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Michaël LAVILLE à Michel BUISSON, Stéphanie MARCHAND à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Elise VOUVET à Pascal MONIER,

Excusé(s): Thierry BOUILLEAU, Maud FOURRIER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260917-2026_09_147B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2026
Publication : 18/09/2026

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 17 SEPTEMBRE 2026

**DÉLIBÉRATION
N°2026.09.147.B**

Rapporteur : Madame LANDREAU

ZAC DES MONTAGNES OUEST – TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE : AVENANT N°7

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : VITALITÉ DU TTRE PAR LE COMMERCE

Enjeux : [30402 -3) DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 11 : Urbanisation, construction et rénovations durables

Le 23 avril 2007, l'ex-communauté de communes Braconne Charente a signé un traité de concession d'aménagement d'une durée de 6 ans par lequel elle confiait à la SAEML Territoires Charente la réalisation d'un projet urbain à Champniers, sur 35 hectares, dans la zone les Montagnes Ouest.

Ce traité a fait l'objet de différents avenants :

- un avenant n°1 prolongeant la durée de la concession de 5 ans (délibération n°D201297 du 5 juin 2012 de l'ex-communauté de communes Braconne Charente),
- un avenant n°2 fixant le nouveau terme de la concession au 31 décembre 2022 (délibération n°117.01 du 20 décembre 2016 de l'ex-communauté Braconne Charente),
- un avenant n°3 insérant la possibilité pour l'aménageur de solliciter le versement d'une avance dans les conditions définies à l'article L1523-2 4° du code général des collectivités territoriales lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie (délibération n°202 du conseil communautaire du 22 juin 2018, GrandAngoulême s'étant substitué à l'ex-communauté de communes Braconne Charente).
- un avenant n°4 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2025 et insérant une clause commerce dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain.
- un avenant n°5 dont l'objet était d'exempter les lots 3A et 3B des restrictions relatives aux activités commerciales dans le domaine du textile et de l'habillement.
- un avenant n°6 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2027.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260917-2026_09_147B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2026
Publication : 18/09/2026

La SAEML Territoires Charente doit engager des opérations d'intérêt public et général sur le territoire de l'agglomération de GrandAngoulême. La réalisation de ces projets nécessite la mobilisation de fonds propres de Territoires Charente alors qu'en parallèle des bonis de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest doivent être versés au concessionnaire lors de la clôture de l'opération et de la délivrance du quitus par le concédant.

Ainsi, le report du terme de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest, entériné par l'avenant n°6, aura des incidences sur le calendrier des projets de la SAEML Territoires Charente.

Les trois derniers comptes rendus annuels à la collectivité (CRAC), approuvés par la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, indiquent que la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest est dans sa dernière phase et très proche de son terme. Les bilans présentés préfigurent l'arrêt des comptes et la trésorerie de l'opération à terminaison, estimée à 2,7 M€, couvre largement les besoins et les dépenses de la concession d'aménagement d'ici la fin du contrat :

- le Programme des Equipements Publics (PEP) est entièrement réalisé. Le concédant et le concessionnaire ont engagé la procédure de rétrocession de ces équipements publics,
- La concession d'aménagement a remboursé la dette bancaire et l'avance du concédant,
- Les dernières dépenses ont été budgétisées et sont financées par les produits encaissés à ce jour,
- Les trois dernières parcelles à céder sont sous compromis de vente et devraient être vendues au plus tard au premier semestre 2027.

Ainsi, il est proposé de passer un avenant n°7 au Traité de concession, dont l'objet est d'autoriser la SAEML Territoires Charente à procéder à une avance sur les bonis dégagés dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest d'un montant de 654 400 €.

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°7 au traité de concession d'aménagement de la zone des Montagnes Ouest entre GrandAngoulême et la SAEML Territoires Charente.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer l'avenant n°7 ainsi que tous les documents présents et à venir, nécessaires à l'application de la présente délibération.

Pour : 25
Contre : 0
Abstention : 0
Non votant : 0

**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260917-2026_09_147B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2026
Publication : 18/09/20263



AVENANT N° 7 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 23 AVRIL 2007
Passé avec la SAEML Territoires Charente pour la mise en œuvre sur l'emprise dite des Montagnes
Ouest à Champniers d'un projet d'aménagement (ZAC des Montagnes Ouest)

CONCLU ENTRE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

Représentée par son Président dûment habilité par délibération du bureau communautaire en date du
.....

D'une part

Et

LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE

Représentée par son Président, 1 impasse Truffière 16 000 ANGOULEME

D'autre part

Preamble

L'avenant 6 au traité de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest entre le concédant la Communauté d'Agglomération GrandAngoulême et le concessionnaire la SAEML Territoires Charente a entériné un report du terme de l'opération d'aménagement au 31 décembre 2027.

La SAEML Territoires Charente doit engager des opérations d'intérêt public et général sur le territoire de l'agglomération de GrandAngoulême. La réalisation de ces projets nécessite la mobilisation de fonds propres de Territoires Charente et l'intervention des sociétés dans lesquelles elle a pris des participations : les SAS Immobilière Charente et Energies Charente.

La SAEML finance les actions mentionnées dans les alinéas ci-dessus avec les bonis de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest qui sont versés au concessionnaire lors de la clôture de l'opération et de la délivrance du quitus par le concédant. Ainsi, le report du terme de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest peut avoir des incidences sur le calendrier des projets de la SAEML Territoires Charente.

Les trois derniers CRAC approuvés par la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême font état que la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest est dans sa dernière phase et très proche de son terme. Les bilans présentés préfigurent l'arrêt des comptes et la trésorerie de l'opération couvre largement les besoins et les dépenses de la concession d'aménagement :

- le Programme des Equipements Publics (PEP) est entièrement réalisé. Le concédant et le concessionnaire ont engagé la procédure de rétrocession de ces équipements publics,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260917-2026_09_147B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2026
Publication : 18/09/2026

- La concession d'aménagement a remboursé la dette bancaire et l'avance du concédant,
- Les dernières dépenses ont été budgétisées et sont financées par les produits encaissés à ce jour,
- Les trois dernières parcelles à céder sont sous compromis de vente et devraient être vendues au plus tard au premier semestre 2027.

Au vu de ces éléments, la communauté d'agglomération de GrandAngoulême et la SAEML Territoires Charente ont donc adopté les modalités de versement des bonis de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest.

Article 1. Avance des bonis de la Concession d'aménagement

La communauté d'agglomération de GrandAngoulême autorise la SAEML Territoires Charente à procéder à une avance sur les bonis dégagés dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest d'un montant de 654 400 €.

Le montant de l'avance de trésorerie correspond à une partie de l'excédent de trésorerie disponible affecté à cette opération. Cet excédent a été déterminé au regard des prévisions financières de l'opération, en tenant compte de l'ensemble des dépenses budgétisées et inscrites au bilan figurant dans le dernier Compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) approuvé par la communauté d'agglomération.

Article 2. Remboursement éventuel de l'avance

Si toutefois et malgré les éléments favorables du bilan financier et des trois derniers CRAC, les bonis s'avéraient inférieurs à l'avance consentie, le concessionnaire sera tenu à leur remboursement.

Article 3. AUTRES CLAUSES

Les autres clauses du traité de concession d'aménagement et de ses avenants demeurent inchangées et s'appliquent sans restriction.

Fait à Angoulême,

Le

Pour GrandAngoulême

Pour la SAEML Territoires Charente

Le Président,

Fabrice POINT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260917-2026_09_147B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2026
Publication : 18/09/2026

OPERATION : ZAC des MONTAGNES OUEST à Champniers

en date d'engagement conformément à la comptabilité

	CRAC					Bilan
Recettes	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
1a. Allers retours EPFR						3 893 813 €
1b. Cession de droits à construire	735 636 €	900 000 €	1 923 600 €	420 000 €	944 750 €	24 084 352 €
2. Subventions et participations, produits financiers						
Produits financiers et produits divers	0 €	1 886 €	278 €	200 €	1 500 €	64 391 €
Subvention						36 191 €
Participations						57 251 €
Total "produits, subventions et participations"	0 €	1 886 €	278 €	200 €	1 500 €	157 834 €
TOTAL DES RECETTES HT	735 636 €	901 886 €	1 923 878 €	420 200 €	946 250 €	28 135 999 €
Dépenses	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
1. Charges foncières initiales						
Dépenses directes de maîtrise du foncier (acquis hors TVA - frais d'acte en TVA)				375 000 €		6 744 087 €
Autres frais d'actes et interventions juridiques diverses sur foncier	2 972 €	6 550 €		11 250 €		78 277 €
Dépenses associées de maîtrise du foncier (géomètre, archéo...)			3 150 €	4 000 €	13 425 €	163 420 €
Impôts et taxes foncières (hors TVA)	10 608 €	9 262 €	5 663 €	5 663 €	2 552 €	274 875 €
SAV pour imprévus...	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €
Total "charges foncières"	13 580 €	15 812 €	8 813 €	395 913 €	15 977 €	7 260 660 €
1bis. Allers retours EPFR / CDC BCh/ Grand Angoulême	168 084 €	406 152 €				4 108 239 €
2. Travaux						
Travaux d'aménagement, marché principal	0 €	0 €	0 €	0 €		4 175 266 €
Lot 1 : terrassement voirie assainissement		0 €	0 €	0 €		3 513 815 €
Lot 2 : Forage horizontal	0 €	0 €	0 €	0 €		100 930 €
Lot 3 : Refoulement Eaux usées	0 €	0 €	0 €	0 €		50 679 €
Lot 4 : Contrôle réseaux gravitaires	0 €	0 €	0 €	0 €		0 €
Lot 5 : Espaces verts	0 €	0 €	0 €	0 €		233 265 €
Travaux supplémentaires et révision de prix	0 €	0 €	0 €	0 €		276 577 €
Travaux d'aménagement, marchés secondaires	117 269 €	-1 120 €	49 386 €	0 €	273 759 €	2 063 966 €
Autres travaux d'aménagement (concessionnaires...)	26 833 €	75 708 €	0 €	25 000 €	34 194 €	798 373 €
SAV pour imprévus, actualisation...		151 €	0 €	15 000 €	20 000 €	656 811 €
Total "travaux"	144 102 €	74 739 €	49 386 €	40 000 €	327 953 €	7 694 415 €
3. Honoraires techniques						
Etudes préliminaires	0 €	2 220 €	0 €	0 €	0 €	180 894 €
Maîtrise d'œuvre de ZAC	0 €	0 €				557 203 €
Interventions complémentaires INVEO bio diversité, Agence B	23 300 €	9 877 €		15 425 €	19 825 €	89 170 €
Suivi de chantier	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 691 €
Assurances (hors TVA)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 774 €
SAV pour imprévus, actualisation...	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	51 430 €
Total "honoraires"	23 300 €	12 097 €	0 €	15 425 €	19 825 €	900 162 €
4. Frais de gestion et financiers						
Honoraires concessionnaire (application du traité de concession)	87 544 €	212 072 €	67 055 €	79 982 €	97 793 €	3 038 980 €
Frais administratifs et de commercialisation	1 746 €			2 000 €		393 974 €
Frais financiers (hors TVA)	457 €	1 227 €	970 €	1 015 €	1 015 €	2 036 145 €
Total "frais"	89 747 €	213 299 €	68 026 €	82 997 €	98 808 €	5 469 099 €
TOTAL DES DEPENSES HT	438 813 €	722 099 €	126 225 €	534 335 €	462 563 €	25 432 575 €
SOLDE ANNUEL avant financement	296 823 €	179 787 €	1 797 654 €	-114 135 €	483 688 €	2 703 424 €
SOLDE CUMULE avant financement	356 430 €	536 217 €	2 333 871 €	2 219 736 €	2 703 424 €	

Etat de trésorerie	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
CORRECTIONS résultat et trésor du fait Décalages engagement/paiement et TVA	96 790 €	-423 628 €	201 522 €	259 382 €	703 250 €	784 521 €
Moyens de financement						
Dépenses Amortissements emprunts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €
Recettes Prêts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	18 060 000 €
Débts avances de trésorerie	0 €		550 000 €			10 847 028 €
Recettes avances de trésorerie	0 €	0 €			34 407 €	10 847 028 €
TOTAL Moyens de Financement	0 €	0 €	-550 000 €	0 €	34 407 €	0 €
TVA	-76 873 €	-78 372 €	-372 942 €	6 831 €	-116 296 €	-784 521 €
SOLDE ANNUEL DE TRESORERIE	316 740 €	-322 212 €	1 076 234 €	152 078 €	1 105 048 €	
SOLDE CUMULE DE TRESORERIE	692 276 €	370 064 €	1 446 298 €	1 598 375 €	2 703 424 €	2 703 424 €

2016 : Autorisation de découvert (max 4M€) crédit coopératif nantie sur promesses de vente au fur et à mesure des besoins

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260917-2026_09_147B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/09/2026

Publication : 18/09/2026