

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 09 DECEMBRE 2021**

Délibération
n°2021.12.248

**ZAC des Montagnes
Ouest : approbation du
compte-rendu annuel de
la collectivité (CRAC) pour
l'année 2020 de la SAEML
Territoires Charente**

LE NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis Salle Paul DAMBIER rue des Bouvreuils 16430 CHAMPNIERS suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 03 décembre 2021

Secrétaire de Séance : Monique CHIRON

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Véronique ARLOT à Vincent YOU, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Séverine CHEMINADE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Valérie DUBOIS à Sophie FORT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Jean-Philippe POUSSET à Xavier BONNEFONT, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Chantal DOYEN-MORANGE, Martine PINVILLE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 DÉCEMBRE 2021

**DÉLIBÉRATION
N° 2021.12.248**

SCHEMA DIRECTEUR DU COMMERCE

Rapporteur : Monsieur ROY

ZAC DES MONTAGNES OUEST : APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL DE LA COLLECTIVITE (CRAC) POUR L'ANNEE 2020 DE LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE

L'aménagement de la ZAC Montagnes Ouest a été confié par un traité de concession du 23 avril 2007 à la SAEML Territoires Charente, avec une échéance actuellement fixée au 31 décembre 2022.

La SAEML demande au concédant, GrandAngoulême, la validation de son compte rendu d'activités (CRAC) 2020.

Le CRAC remis par la SEAML retrace l'activité de l'année 2020 et propose un prévisionnel de l'activité des années à venir.

Les principaux éléments du CRAC pour 2020 sont les suivants :

Pour mémoire, au printemps 2018, dans le cadre du schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité, GrandAngoulême 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 des fins essentiellement de restauration ou d'activités hors champ des autorisations commerciales.

Ainsi en 2020, GrandAngoulême a accepté que la SAEML Territoires Charente vende une partie du lot 1 au groupe Mazureau pour l'installation de l'enseigne Iveco et le lot 9-3 à la société Dufour Piscines et Spas. La signature des compromis de vente a abouti début 2021.

Pour achever l'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest, GrandAngoulême a demandé à la SAEML Territoires Charente d'étudier les possibilités de commercialisation des terrains en stock et de prolongement de la concession d'aménagement.

Tenant compte de la volonté du concédant, le prévisionnel a été établi avec, pour hypothèse, la prolongation de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest jusqu'en 2025.

Les principaux chiffres clés de l'année 2020 de la concession :

- Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2020 : **24 529 505 €**
- Acquisitions foncières pour **11 929 €** (*uniquement la taxe foncière et les frais d'entretien*).

En 2020, 180 309 m² soit 63 % de la totalité des m² à commercialiser de la ZAC sont vendus, il faut ajouter les lots sous signature de compromis de vente, 20 500 m² soit 7 % de l'ensemble des m² cessibles.

De ce fait, **82 087m²-30% de charges foncières restent à vendre.**

En 2021, la SAEML Territoires Charente rachètera une partie du lot 1 à GrandAngoulême pour la construction de la concession Iveco.

Dans le prévisionnel, la SAEML Territoires Charente a prévu de **racheter tous les terrains de GrandAngoulême pour un montant de 1 217 858 €**, pour les revendre à des porteurs de projet validés par GrandAngoulême dans le respect du schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité à savoir :

- 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 déjà présentes dans les zones périphériques de l'agglomération d'Angoulême qui souhaitent se restructurer et se déplacer en veillant à ne pas augmenter le nombre de m² commerciaux et à ne pas créer de friche commerciale.

Ainsi, le concessionnaire propose que la clôture de la concession de la ZAC des Montagnes Ouest soit repoussée en 2025 pour un résultat prévisionnel global à terme de la concession, sans le rachat par GrandAngoulême des soldes de lots acquis non commercialisés, positif et ré-estimé à ce jour à 2 100 000 €.

- Poste bilan état de trésorerie 2020 : **158 623 €**.

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 à terme de la concession, qui lui a permis, en minimisant au maximum les investissements, de se maintenir sur la trésorerie en 2019.

La reprise de la commercialisation permettrait de ne pas avoir besoin de financements bancaires à moyen ou long terme et e nouvelle avance de GrandAngoulême.

Je vous propose :

D'APPROUVER le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2020, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement pour la ZAC « Les Montagnes Ouest » en annexe,

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

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

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 14 décembre 2021	<u>Affiché le :</u> 14 décembre 2021

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

**Compte Rendu Annuel au Concédant
au 31/12/2020**



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.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2022

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2020 : 24 529 505 €

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.

Préambule

Le présent Compte rendu retrace l'activité de l'année 2020, 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 couvrir le découvert bancaire qui devait être remboursé par la vente du lot 3B à Grand Frais, qui n'a pu se faire.

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.

Le 19 décembre 2018 la signature du compromis du lot 7 avec le Groupe Bertrand pour des activités liées à la restauration a eu lieu et a été logiquement suivie d'une réitération d'acte le 20/09/2019.

Dans les mêmes logique et orientation en 2020, Grand Angoulême a également accepté que Territoires Charente vende une partie du lot 1 au groupe de promotion Mazureau pour l'installation de la nouvelle concession IVECO et le lot 9-3 à la société Dufour Piscines et Spas. Les négociations commerciales ont abouti à la signature d'un compromis de vente avec ces deux sociétés début 2021. Les réitérations des actes de vente auront lieu au dernier semestre 2021.

Pour achever l'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest, Grand Angoulême a demandé à Territoires Charente d'étudier les possibilités de commercialisation des terrains en stock et de prolongation de la concession d'aménagement de trois à quatre ans.

Le présent CRACL a donc aussi pour objet de présenter le scénario d'une prolongation de la concession d'aménagement de la ZAC des Montagnes Ouest jusqu'en 2025.

L'année 2020 est une année de transition et d'étude avec peu d'activité dans la concession d'aménagement.

I. Acquisitions foncières

Poste bilan 2020 : 11 929 €

Il n'y a pas eu d'acquisition foncière en 2020.

Le poste comprend exclusivement le paiement de la taxe foncière et des frais d'entretien.

En 2021, Territoires Charente a programmé de racheter une partie du lot 1 propriété de Grand Angoulême pour le revendre au Groupe Mazureau qui construira la concession IVECO. Pour réaliser ce projet, territoires Charente achètera une partie du lot 1 à Grand Angoulême.

Dans le cadre du scénario développé dans ce CRACL, il est prévu que dans les quatre prochaines années, les parcelles portées par Grand Angoulême, seront acquises par Territoires Charente pour les revendre aux porteurs de projets validés par Grand Angoulême. Le prix de vente de ces terrains est de 1 217 858 €

II. Travaux

Poste bilan 2020 : 43 423 € HT

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

Les travaux réalisés en 2020 portent sur la mise en conformité du réseau défense incendie et sur l'entretien des équipements publics.

Les travaux de finitions (enrobés, candélabres et espaces verts) de la rue des Meneaux qui sera connectée à la rue de l'Aretier grâce aux travaux exécutés par Grand Angoulême, seront réalisés en 2021. Lorsque la rue des Meneaux sera mise en service, le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC sera entièrement réalisé.

Dans le cadre de la prolongation, de la concession d'Aménagement, il est prévu de réaliser des travaux supplémentaires pour l'embellissement des espaces publics (végétalisation, cheminement doux...) et une réorganisation du stationnement des véhicules légers.

III. Honoraires techniques

Poste bilan 2020 : 0 € HT

Ce poste qui comprend la rémunération des prestations intellectuelles nécessaires au suivi des travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, plans de géomètre...) n'a pas généré de dépenses cette année.

IV. Frais de gestion et financiers

Poste bilan 2020 : 32 080 €

A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession) : 31 010 €

Du fait de la configuration du bilan de l'exercice 2020, les honoraires du concessionnaire sont principalement liés au forfait pour la gestion administrative et au suivi technique.

En 2020, 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 1 010 €*
- *Volet 4 : Pas d'honoraires liés à la commercialisation.*

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 2020.

C. Les frais financiers : 1070 €

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 2020 : 0 € HT

A. Actes de vente réitérés en 2020 :

Il n'y a pas eu de ventes du fait de la suspension de la commercialisation par Grand Angoulême depuis 2018.

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.

Au cours de l'année 2020, aucun compromis n'a été signé.

Les compromis de vente avec les sociétés Mazureau et Dufour ont été signés au début de l'année 2021. La réitération des actes de vente est programmée pour le dernier semestre 2021.

C. Poursuite et perspectives de commercialisation :

A ce jour, 180 309 m² sont vendus, représentant environ **63 % de la totalité** des m² à commercialiser de la ZAC.

20 500 m² sont réservés sous signature de compromis de vente soit **7% de l'ensemble des m² cessibles**.

82 087 m² (**30% de la charge foncière**) restent à vendre. Le scénario proposé par Territoires Charente, prévoit une reprise de la commercialisation dans le respect du schéma commercial 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 déjà présentes dans les zones périphériques de l'agglomération d'Angoulême qui souhaitent se restructurer et se déplacer en veillant à ne pas augmenter le nombre de m² commerciaux et à ne pas créer de friche commerciale.

Pour atteindre ces nouveaux objectifs, la taille et la configuration des parcelles devront être modifiées (abandon de la cession de charge foncière pour créer de nouveaux retail-parcs) Il s'agit de découper les grandes emprises en lot de 4 000 m² à 10 000 m² et de revoir les entrées charretières et la desserte des lots. Ces aménagements génèreront des dépenses qui seront couvertes par les produits de la vente foncière sans participation et subvention des collectivités territoriales.

La clôture est repoussée en 2025. Tous les lots cessibles seront vendus sans que Grand Angoulême ait besoin de racheter des terrains (biens de reprise).

V – Participations et subventions

Poste bilan subvention et produit divers 2020 : 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. Dans ce nouveau scénario, Territoires Charente rembourse l'avance en trésorerie de Grand Angoulême de 550 K€ en 2022.

VI – Résultat

Le bilan global réactualisé des dépenses et des recettes à terme de la concession, sans le rachat de lot et de participation financière de Grand Angoulême de lots, dégage un solde positif de 2 100 K€.

VII – Emprunts et état de trésorerie

Poste bilan état de trésorerie au 31/12/ 2020 : 158 623 €

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 2022.

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 l'étude de la prolongation de la durée de l'opération de trois ans.

La reprise de la commercialisation pour développer des activités compatibles avec le schéma d'aménagement commercial de Grand Angoulême et relocaliser des enseignes déjà présentes dans l'agglomération d'Angoulême permet de vendre les 30% de charges foncières encore stock.

Pour Grand Angoulême, concédant de l'opération, le bénéfice est la vente des terrains dont elle assure le portage foncier pour un prix de 1 218 K€, une économie liée à l'absence de terrains à racheter à la fin de concession d'aménagement de 1 500 K€ et l'achèvement de la ZAC (plus de gestion et d'entretien des terrains stockés).

Pour Territoires Charente, ce scénario engendre une activité pendant les trois ans de la prolongation et en fin de concession un boni de 2 100 K€ que les actionnaires publics de la SAEML pourront décider de réinvestir dans des projets de leur territoire.

En termes de trésorerie, la reprise de la commercialisation génèrera de nouveaux flux et produits qui couvriront les besoins de trésorerie et les dépenses de l'opération sans avoir besoin de financements bancaires à moyen ou long terme et d'avance de Grand Angoulême.

ZAC des Montagnes ouest - Champniers

Plan masse général actualisé au 31 décembre 2020

