

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 MARS 2022**

Délibération
n°2022.03.038

**ZAC les Montagnes ouest
: principe de cession du
lot 1A à la SAEML
Territoires Charente pour
le groupe MAZUREAU**

LE DIX MARS DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 04 mars 2022

Secrétaire de Séance : Jean-Claude COURARI

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, François ELIE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Bertrand GERARDI, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Jacky BONNET à Fabienne GODICHAUD, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Jean-François DAURE à Thierry MOTEAU, Sophie FORT à Philippe VERGNAUD, Maud FOURRIER à Brigitte BAPTISTE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Michel GERMANEAU à Isabelle MOUFFLET, Thierry HUREAU à François NEBOUT, Sandrine JOUINEAU à François ELIE, Gérard LEFÈVRE à Pascal MONIER, Dominique PEREZ à Gérard ROY, Sylvie PERRON à Hélène GINGAST, Jean-Philippe POUSSET à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Catherine REVEL à Vincent YOU, Valérie SCHERMANN à Zalissa ZOUNGRANA, Roland VEAUX à Francis LAURENT,

Excusé(s) : Véronique ARLOT, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Chantal DOYEN-MORANGE, Denis DUROCHER, Zahra SEMANE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 MARS 2022

**DÉLIBÉRATION
N° 2022.03.038**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur ROY

ZAC LES MONTAGNES OUEST : PRINCIPE DE CESSION DU LOT 1A A LA SAEML TERRITOIRES CHARENTE POUR LE GROUPE MAZUREAU

Par délibération du 13 mars 2007, l'ancienne communauté de communes Braconne Charente a approuvé la signature du traité de concession d'aménagement par lequel elle confiait à la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Territoires Charente la réalisation d'un projet urbain à Champniers, sur 35 hectares, dans la zone les Montagnes Ouest.

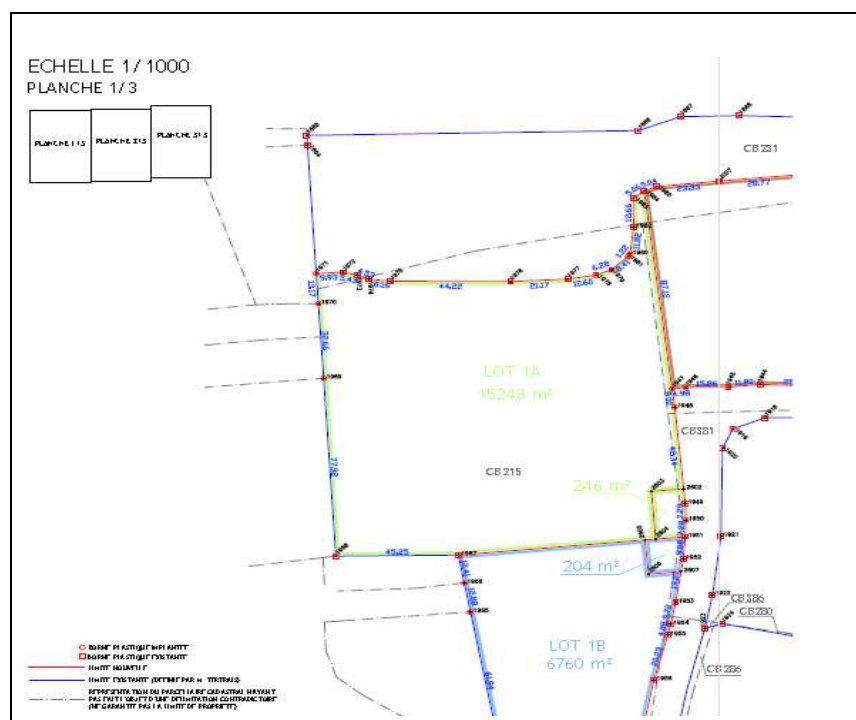
Depuis la fusion intervenue au 1er janvier 2017, GrandAngoulême est devenu le concédant de la ZAC Les Montagnes Ouest dont le concessionnaire est la SAEML Territoires Charente.

Le portage du foncier avait été confié par convention à l'Etablissement Public Foncier (EPF) afin de dégager de la trésorerie à la SAEML Territoires Charente.

A l'issue de cette convention avec l'EPF, l'ex communauté de communes Braconne Charente avait repris en 2015 le solde des terrains non encore acquis.

Du fait de la fusion des EPCI au 1er janvier 2017, GrandAngoulême est devenu propriétaire sur la ZAC « Les Montagnes Ouest », des secteurs 1 - 2.1 - 2.2 - 3.1 et 3.2 pour une surface totale de 101 236 m².

Dans le cadre de la commercialisation de la ZAC Les Montagnes Ouest, la SAEML Territoires Charente souhaite engager le rachat d'une partie du lot 1A (correspondant à la parcelle CB 215 pour 15 248 m²), afin de conclure des compromis avec le preneur. Le preneur est le Groupe MAZUREAU, promoteur investisseur spécialisé originaire de Rennes (35), qui souhaite construire des locaux, qui seront loués à la concession poids-lourds IVECO.



Le principe suivant pour le portage de ces terrains avait été mis en place en 2012 entre l'EPF Nouvelle-Aquitaine et l'ex CDC Braconne-Charente :

- Prix de vente du foncier égal au prix acté au bilan de la ZAC en 2012 : ce prix de foncier est constitué d'un prix au m² de foncier estimé par le service des domaines en 2012 et des indemnités de réemploi et d'immobilisation engagées.
- Plus, la refacturation de l'ensemble des frais exposés du fait du portage (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais financiers...) au prorata de la surface acquise afin que l'opération de portage de la collectivité soit financièrement neutre pour elle.

Ce principe vaut pour toutes les acquisitions passées et futures de la SAEML, et ce au fur et à mesure de l'avancée de la commercialisation des lots.

En ce sens, il est proposé la cession du lot 1A à la SAEML Territoires Charente, selon ce principe au montant de 447 506,32 €, par le biais d'une vente à terme avec un paiement différé qui interviendra au plus tard un mois après la vente.

La valeur dans l'actif de ce lot est de 364 379,98 € au 31 décembre 2021.

La plus-value constatée est de 83 123,34 €.

Considérant que le principe de cession d'une partie du lot 1 à la SAEML Territoires Charente au prix de 447 506,32 € TTC pour 18 780 m² avait déjà été approuvé par délibération n°24 du conseil communautaire du 4 février 2021,

Vu l'avis des Domaines,

Je vous propose :

D'ANNULER la délibération n°24 du 4 février 2021.

DE VALIDER le principe de cession à la SAEML Territoires Charentes à un prix de vente du foncier égal au prix acté au bilan de la ZAC Les Montagnes Ouest en 2012 (avec refacturation de l'ensemble des frais exposés liés au portage, au prorata de la surface acquise).

D'APPROUVER la cession du lot 1A d'une superficie de 15 248 m² au montant de 447 506,32 €, par le biais d'une vente à terme avec un paiement différé.

D'AUTORISER la SAEML Territoires Charentes à signer les actes de vente dès à présent avec les preneurs.

D'AUTORISER les preneurs à déposer les permis de construire afférents, dans l'attente de l'établissement de l'acte authentique avec la SAEML Territoires Charentes.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les actes nécessaires à son exécution (acte de transfert du patrimoine, acte de vente, ...) et à accomplir toutes les formalités.

DE CONSTATER la recette à l'article 775 du budget principal, ainsi que les opérations d'ordre nécessaires à la sortie de l'actif du patrimoine de GrandAngoulême.

**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
(1 contre - 4 abstentions)
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u> 18 mars 2022	<u>Affiché le :</u> 18 mars 2022