

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 29 JUN 2017**

**Délibération**  
n° 2017.06.310

**ZAC Les Montagnes  
Ouest - approbation  
du Compte-Rendu  
d'Activité Annuel à la  
Collectivité (CRAC) de  
la Société Anonyme  
d'Economie Mixte  
Locale (SAEML)  
Territoires Charente**

**LE VINGT NEUF JUIN DEUX MILLE DIX SEPT à 17h30**, 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 leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **23 juin 2017**

**Secrétaire de séance** : Anne-Marie BERNAZEAU

**Membres présents** :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Danielle BERNARD, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Samuel CAZENAVE, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, André FRICHETEAU, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Jacqueline LACROIX, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Vincent YOU, Danièle MERIGLIER

**Ont donné pouvoir** :

Véronique ARLOT à Samuel CAZENAVE, Anne-Sophie BIDOIRE à Joël GUITTON, Françoise COUTANT à Jean-François DAURE, Véronique DE MAILLARD à Pascal MONIER, Bernadette FAVE à Isabelle LAGRANGE, Elisabeth LASBUGUES à François ELIE, Philippe LAVAUD à Jeanne FILLOUX, Bertrand MAGNANON à Gérard DEZIER, Catherine PEREZ à Jacky BOUCHAUD, Philippe VERGNAUD à Jean-Philippe POUSSET, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Vincent YOU

**Suppléant(s)** :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

**Excusé(s)** :

Bernard CONTAMINE, Karen DUBOIS, Denis DUROCHER, Bernard RIVALLEAU



**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017**

**DELIBERATION  
N° 2017.06.310**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : **Monsieur VEAUX**

**ZAC LES MONTAGNES OUEST - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITE ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC) DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOCALE (SAEML) TERRITOIRES CHARENTE**

Lors de sa séance du 13 mars 2007, l'ex communauté de communes de Braconné-Charente a validé la concession d'aménagement entre l'ex communauté de communes de Braconné-Charente et la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Territoires Charente pour l'aménagement de la ZAC « Les Montagnes Ouest » dont l'échéance est au 31/12/2022.

Depuis la fusion intervenue au 1er janvier 2017, GrandAngoulême est devenu le concédant de la ZAC Les Montagnes Ouest dont le concessionnaire est la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Territoires Charente.

Conformément aux obligations légales de contrôle technique, financier et comptable de l'aménagement et de la collectivité, dictées à la fois par le code de l'urbanisme (article L300-5) et par le Code général des collectivités territoriales (article L1523-2 et L1523-3), il revient au concessionnaire (SAEML) de fournir chaque année au concédant (GrandAngoulême) un compte rendu d'activité comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel des activités objet du contrat
- Le plan de trésorerie
- Un tableau des acquisitions et cessions de l'exercice
- Un état des avances et subventions à l'opération

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant qui se prononce par un vote.

Présentation synthétique du CRAC:

L'année 2016 a été marquée par la réalisation d'une tranche des derniers travaux de finition de l'opération d'aménagement de la ZAC (enrobés, trottoirs, espaces verts, candélabres autonomes et ouverture des concessions automobiles...).

Les chiffres clés de l'année 2016 :

- Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2016 : **24 083 367 €**
- Acquisitions foncières pour 374 972 € (rachat du lot 4 diminué de la correction d'une erreur de TVA antérieure). Est prévu le rachat en 2017 du lot 3 de la ZAC, d'une surface de 53 443 m<sup>2</sup> pour 1 140 000 € TTC.
- Poste bilan cession de charges foncières : 1 606 692 €. A ce jour, 169 353 m<sup>2</sup> cessibles sont vendus ou retenus (compromis signés), représentant 60 % de la totalité des m<sup>2</sup> à commercialiser de la ZAC. Des accords sont en cours de finalisation notamment sur le lot 3 et devraient permettre d'aboutir à la signature de compromis de ventes en 2017
- **Le résultat prévisionnel** global à terme de la concession est positif et estimé à ce jour à 1M€. **Il intègre la participation maximale du concédant de 200 000 €** qui en l'état d'avancement de l'opération ne serait pas appelée.

- Poste bilan état de trésorerie 2016 : - 1 553 164 € . La trésorerie est négative du fait des dépenses d'amortissement d'emprunt et les mouvements de TVA. Une autorisation de découvert a été mise en place en 2016 pour faire face aux besoins de trésorerie de la ZAC, dans la limite maximum de 4M€, assise sur la présentation des compromis de vente. Pour 2017 est envisagé d'augmenter le plafond de l'autorisation de découvert pour le porter de 2 M € à 2,5 M€, afin de couvrir le besoin de trésorerie.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 15 juin 2017,

Vu l'avis favorable de la commission proximité, équilibre et identité territoriale du 28 juin 2017,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** le Compte Rendu d'Activité Annuel à la Collectivité (CRAC) pour l'année 2016, établi par la SAEML Territoires Charente, concessionnaire d'aménagement, pour la ZAC « Les Montagnes Ouest » ci-joint,

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant 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.**

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>05 juillet 2017</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>05 juillet 2017</b>

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME

ZAC « LES MONTAGNES OUEST A CHAMPNIERS »

**Compte Rendu Annuel au Concédant  
au 31/12/2016**



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 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 (suite à fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Grand Angoulême comprend l'ancienne CDC Braconne Charente, concédant d'origine)
- 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 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.

Date d'échéance de la concession : 31 décembre 2022

Bilan global de l'opération actualisé au 31/12/2016 : 24 083 367 €

## LES MODALITES DE REMUNERATIONS 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 €HT/an les deux premières années 30 000 €HT/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€ HT post expiration contrat

## LES ACTES MAJEURS DE LA ZAC :

- Approbation du dossier de création 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<sup>er</sup> janvier 2017.

## Préambule

Le présent Compte rendu retrace l'activité qui s'est déroulée au cours de l'année 2016, et présente le prévisionnel de l'activité des années à venir.

L'année 2016 a été marquée par la réalisation d'une tranche des derniers travaux de finition de l'opération et notamment les enrobés, les trottoirs, les espaces verts, les candélabres autonomes. Ces travaux ont été réalisés en concordance avec ceux de finitions du premier retail qui a été ouvert le 22 mars 2016. Au cours de l'année ont été aussi ouvertes les concessions automobiles BMW, Auto distribution 16 et Péricaud Automobiles. Dans le même temps, les négociations commerciales se sont intensifiées.

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial a donné un avis favorable le 15 novembre à la construction d'un deuxième retail, mais cette décision a fait l'objet d'une auto saisine de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial le 22 décembre 2016. Cela a une double conséquence. La première est de générer une incertitude juridique sur l'autorisation. La deuxième est de proroger les délais (instruction du permis de construire, signature de l'acte authentique du retail 2 perception de la trésorerie correspondante).

Au 1er janvier 2017, la communauté de communes Braconne et Charente a fusionné au sein de la nouvelle agglomération de Grand Angoulême qui est de fait le nouveau concédant.

2017 verra plusieurs décisions qui auront des conséquences sur le planning technique et financier de l'opération :

- Décision de la CNAC sur le retail 2,
- Décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) sur le multiplex CGR,
- Révision éventuelle de la programmation loisirs de la ZAC (en timing et quantité).



## I. Acquisitions foncières

### Poste bilan 2016 : 374 972 €

Correspond au rachat du lot 4 diminué de la correction d'une erreur de TVA antérieure

Pour mémoire en 2012, une convention de portage d'une partie du foncier est signée entre la CDC Braconne Charente et l'Etablissement Public Foncier Poitou Charentes (EPF PC) permettant la cession temporaire d'une partie du foncier de la ZAC (24 hectares sur les 35 de l'emprise totale de la ZAC). Cette cession valorisée aux recettes de la ZAC correspond à un montant de 3 893 812.77 € HT.

- Rachat le 30 avril 2014 par la SAEML Territoires Charente d'une partie du foncier porté par l'EPF PC, (10 hectares), pour un montant de 1 461 086.39 € HT.
- Rachat le 17 novembre 2015 par la Communauté de Communes Braconne et Charente du restant du foncier. (14 hectares), pour un prix foncier de 2 562 082.83€ HT.
- Rachat le 24 novembre 2016 par la SAEML Territoires Charente du lot 4 (36 541m<sup>2</sup>) porté par la Communauté de Communes Braconne et Charente, pour un montant de 709 888.03 € HT, comprenant les frais annexes de portage ; à équivalence de la vente faite à l'EPF sur le même foncier en 2012. L'ensemble des frais exposés est également réindemnisé sur d'autres lignes du bilan (frais financiers).
- Une régularisation de TVA d'un montant de - 292 217.28 € a été opérée en 2016 correspondant à une inscription erronée (TVA incluse sur poste bilan HT) lors des allers retours de rachat de foncier.

Le principe du portage de ces terrains mis en place (pour des raisons de trésorerie de l'opération) en 2012 est le suivant :

Le prix de vente du foncier des terrains à l'EPF est égal au prix auquel le bilan de la ZAC rachète le foncier. Ce prix de foncier est constitué d'un prix au m<sup>2</sup> de foncier ainsi que par les indemnités de réemploi et d'immobilisation engagées.

En surplus, l'ensemble des frais exposés du fait du portage (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais financiers...) est réindemnisé au prorata de la surface acquise afin que l'opération de portage de la collectivité soit financièrement neutre pour elle.

### Tableau récapitulatif des acquisitions de l'année :

Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Date signature	Prix foncier en € HT	Autres frais	Prix total
CB 220	14 437	24 /11/ 2016	653 526.33€	56 361.70	<b>709 888.03€ HT</b>
CB 221	22 104				
TOTAL	<b>36 541 m<sup>2</sup></b>				
<b>Dit lot 4</b>					<b>851 865.64€ TTC</b>

Est prévu le rachat en 2017 des secteurs 3-1 et 3-2, dit lot 3 de la ZAC, propriété de Grand Angoulême depuis la fusion du 1<sup>er</sup> janvier 2017, selon le même principe, à savoir :

Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Date signature	Prix foncier en € HT	Autres frais en € HT	Prix total
CB 218	27 039	Courant 2017	854 765.44€	94 279.18	<b>949 044.62 € HT</b>
CB 219	20 754				
Total	<b>47 793 m<sup>2</sup></b>				
<b>Dit lot 3</b>					<b>1 138 853.54€TTC</b>

L'ensemble des parcelles restantes, porté par le concédant Grand Angoulême, d'une surface de 53 443 m<sup>2</sup>, et constitué des lots 1 et 2 de la ZAC, sera acquis par Territoires Charente au fur et à mesure des besoins de la commercialisation et d'ici la fin de la concession prévue au 31 décembre 2022.

## **II. Travaux**

**Poste bilan 2016 : 1 065 676 € HT**

L'année 2016 a été marquée par la réalisation de la tranche ferme des derniers travaux de finition de l'opération et notamment les enrobés, les trottoirs, les espaces verts, les candélabres autonomes. Ces travaux ont été réalisés en concordance avec le calendrier du premier retail qui a été ouvert le 22 mars 2016. Cette tranche de travaux correspondait à la boucle principale de desserte.

Les tranches conditionnelles seront déclenchées de 2017 à 2019 au fur et à mesure de la commercialisation des derniers lots de la ZAC.

D'autres travaux de viabilisation viennent en accompagnement : concessionnaires réseaux, travaux de réalisation de la station de recharge pour véhicules électriques (6 bornes mises en place et raccordées)

## **III. Honoraires techniques**

**Poste bilan 2016 : 31 582 € HT**

Les dernières études de maîtrise d'œuvre de conception et de suivi des travaux de finition de la ZAC se sont faites en 2015 et le suivi des travaux réalisé en 2016.

Ce poste comprend également les honoraires techniques afférents (étude pollution des lots commercialisés, assurance travaux, etc...)

Le restant à réaliser correspond au suivi des travaux des deux tranches conditionnelles qui se dérouleront de 2017 à 2019 et au marché de validation des permis de construire de la ZAC, mission se déroulant au fur et à mesure de la commercialisation de la ZAC

## IV. Frais de gestion et financiers

Poste bilan 2016 : 420 886 €

### A. Honoraires du concessionnaire (selon traité de concession)

Pour 2016, la SAEML a été rémunérée par application du traité de concession, dont les modalités détaillées sont rappelées en introduction du présent document, principalement sur les volets suivants :

- Volet 2 : un prix forfaitaire pour conduite d'études, pour un montant de 30 K€
- Volet 3 : suivi technique, pourcentage sur travaux et dépenses associées, pour un montant de 33 K€
- Volet 4 : honoraires liés à la commercialisation, pour un montant de 135 K€.

### B. Les frais administratifs et de commercialisation

Il s'agit essentiellement de frais de tiers : publication des appels d'offres travaux, frais de communication de la ZAC, frais de location et de consommation d'un des deux totems d'entrée de ZAC, et de quelques frais juridiques.

### C. Les frais financiers

Ce sont les frais bancaires liés aux différents emprunts contractés et les frais de portage liés au foncier racheté au titre du lot 4 (frais engagés par l'EPF et par la communauté de communes Braconnne et Charente).

## V. Commercialisation

Poste bilan cession charges foncières 2016 : 1 606 692 €

Les premières ouvertures d'enseignes du retail park situé sur le lot 5 de la ZAC ont débuté en mars 2016 et se sont étalées jusqu'en octobre dernier avec l'ouverture de l'enseigne Boulanger.

Au cours de l'année ont été aussi ouvertes au public les concessions automobiles BMW (le 1<sup>er</sup> juin), Auto distribution16 (octobre 2016) et Péricaud Automobiles le 1<sup>er</sup> décembre.

### A. Actes réitérés en 2016 :

Tableau récapitulatif des cessions de l'année

Enseigne	Lot	signature du compromis	réitération de l'acte	Surface vendue	Prix en € HT
BMW Automobile	6	19 février 2015	27 janvier 2016	8 000 m <sup>2</sup>	
Péricaud Automobiles	10	4 mars 2016	12 juillet 2016	13 876 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>				<b>21 876 m<sup>2</sup></b>	<b>1 606 692€</b>

## B. Les compromis signés non encore réitérés :

Au cours de l'année 2016, l'Aménageur a poursuivi les négociations avec différents opérateurs sur plusieurs lots de la zone, aboutissant à la signature de compromis en attente de réitération.

<b>Enseigne</b>	<b>Nature des activités</b>	<b>Lot</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>signature compromis</b>
UNIKALO*	Activité	9	4 037 m <sup>2</sup>	4 août 2016
Boulangerie-snack ANGE*	Commerce-restauration	8	1 063 m <sup>2</sup>	14 octobre 2016
BURGER KING*	Restauration	7	1 498 m <sup>2</sup>	18 octobre 2016
BMW extension*	Automobile	9	2 409 m <sup>2</sup>	18 octobre 2016
Immeuble mixte	Commerce-services	6 bis	3 884 m <sup>2</sup>	9 décembre 2016
Retail 2	Commerce	4	30 016 m <sup>2</sup>	9 décembre 2016
Ital Auto*	Automobile	6	13 588 m <sup>2</sup>	14 décembre 2016
<b>TOTAL</b>			<b>56 495 m<sup>2</sup></b>	

Remarque :

Le retail 2 est développé par la SNC des Deux Plantiers (déjà opératrice du retail 1 ouvert en 2016). Comme pour toutes les cessions, le paiement du prix intervient à la réitération de l'acte et donc après levée des conditions suspensives du compromis qui sont notamment l'obtention d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale purgé de tous recours.

La CNAC s'étant auto-saisie sur cette autorisation commerciale, l'intégralité du prix inscrit au compromis (4,9M€) ne figure pas à ce jour au bilan, la finalité de l'opération étant toujours en risque. Une somme de 2,4 millions d'€uros est budgétée en 2018 pour la commercialisation de cette parcelle, intégrant une pondération de 50% pour risque.

## C. Poursuite et perspectives de commercialisation :

Les compromis signés en 2016 et marqués d'un astérisque dans le tableau ci-dessus doivent faire l'objet d'une réitération en 2017.

A ce jour, 169 353 m<sup>2</sup> cessibles sont vendus ou retenus (compromis signés), représentant **60 % de la totalité** des m<sup>2</sup> à commercialiser de la ZAC.

Les accords en cours de finalisation avec **Grand Frais** devraient permettre d'aboutir à la signature du compromis de vente en 2017 d'une partie du lot 3 d'une surface de 9665 m<sup>2</sup>.

En parallèle, des discussions sont avancées avec un **groupe promoteur-investisseur** sur une autre partie du lot 3 pour une surface de 33 134 m<sup>2</sup> comprenant notamment un complexe forme bien-être.

Les recours juridiques toujours en cours en 2017 auront une incidence sur le planning technique et financier de l'opération :

- *Décision de la CNAC sur le retail 2*
- *Décision de la Cour Administrative d'Appel (CAA) sur le multiplex CGR*

Ces décisions pourraient entraîner une révision de la programmation loisirs de la ZAC (en timing et quantité), et ont pour conséquence de retarder la commercialisation des derniers lots.

## **V – Participations et subventions**

### **Poste bilan participations 2016 : 933 €**

La participation totale de la Collectivité est provisionnée à un plafond de 200 K€uros, somme inscrite dans le traité de concession en 2007 et non remis en cause depuis. Cette participation maximale de la collectivité ne devrait pas être appelée au regard du résultat prévisionnel de la concession.

Une participation du SIAEP de Champniers (syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable) d'un montant de 48 312.35 € a été réalisée en 2015 dans le cadre des travaux des réseaux divers, non utiles seulement à la ZAC.

Le preneur du retail 1, CFA Atlantique, a aussi participé en 2015 à hauteur de 7 125.87 € pour la mise en place des totems publicitaires en entrée de la zone.

Pour 2016, CFA Atlantique a participé à hauteur de 933 € au titre de la consommation électrique des totems lumineux en entrée de ZAC ; une somme de 1 000 € est provisionnée à ce titre pour 2017.

De plus, les travaux de réalisation de la station de recharge des véhicules électriques, sont éligibles à une subvention de la Région Nouvelle Aquitaine dont le paiement est prévu en 2017 pour un montant de 39 227 €.

## **VI – Résultat**

Le résultat prévisionnel global à terme de la concession est positif et estimé à ce jour à 1M€.

## **VII – Emprunts et état de trésorerie**

### **Poste bilan état de trésorerie 2016 : - 1 553 164 €**

La concession d'aménagement prévoit la contractualisation d'emprunts pour lesquels le concédant apportera sa garantie conformément aux dispositions de la Loi Galland.

La contractualisation du premier emprunt a été effectuée en décembre 2007 avec la Caisse d'Épargne Poitou Charentes pour une ligne de crédit de 4 Millions d'€uros permettant d'acquérir une partie du foncier.

Un autre prêt Caisse d'Épargne a été contracté en 2008 pour un montant de 2.5 Millions d'€uros.

*Une reconfiguration du financement bancaire de l'opération a été réalisée courant 2012 par ARKEA pour répondre au décalage du calendrier de réalisation entraîné par les deux décisions négatives de CNAC (pour le retail park et pour le cinéma), et ce pour un montant de 8.1 Millions d'€uros, garantis à 25% par le Conseil Général et 10% par la CDC Braconne Charente concédante et nantisements de placements auprès de ARKEA ce qui relibère progressivement la somme.*

*Deux autres prêts Caisse d'Epargne ont été conclus en 2014 pour des montants de 3 millions d'€uros et 460 000 €.*

*2M€ de dépenses d'amortissement d'emprunt ont été réalisées en 2016, restent à amortir 600 K€ en 2017 et 3M€ en 2018 sur les emprunts en cours.*

*L'opération a également fait l'objet d'avances de trésorerie et doit encore en rembourser un solde en 2017 et 2018.*

*Les mouvements de TVA sont également retracés, et impactent la trésorerie annuelle mais aucunement le global puisque neutre pour l'opération.*

*En 2016, pour faire face aux besoins de trésorerie de la ZAC, une autorisation de découvert a été mise en place auprès du Crédit Coopératif dans la limite maximum de 4M€, assise sur la présentation des compromis de vente. Pour 2017 est envisagé d'augmenter le plafond de l'autorisation de découvert pour le porter de 2 M € à 2.5 M€, afin de couvrir le besoin de trésorerie.*

**\*\*\*\*\***