

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le 14/10/2025

ID : 017-200041689-20251006-CC2025\_129-DE



---

## Parc d'activités de la Grenoblerie III

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité  
2024

Date d'approbation par le conseil communautaire :

**CARTE D'IDENTITE D'OPERATION**

Date mise à jour

01/08/2025

OP n° :

1466

Nom :

Parc d'activités La Grenoblerie III à Saint Jean d'Angély

Resp. OP :

Elise BANCELIN

Concédant

Communauté de communes des Vals de Saintonge

**TYPE D'OPERATION :**
*Concession d'aménagement*
**Fin**
**concession**
**29/01/2026**

Délibération CM	10/12/2015	Approbation et signature du traité de concession
	05/01/2016	Signature convention de concession
	21/01/2016	Réception en Sous-Préfecture: convention concession
	29/01/2016	Notification de la convention de concession
	11/10/2023	Approbation et signature de l'avenant 1 de prolongation

**PARAMETRES ADMINISTRATIFS DE L'OPERATION :**
**\* Procédures administratives**

Permis d'aménager	24/03/2014	Arrêté PA (commune)
	29/02/2016	Arrêté pour le transfert du PA à la SEMDAS
	24/03/2015	Arrêté PA modificatif n°1
Déclaration L214 CE	04/07/2016	Autorisation d'entreprendre au titre du code de l'environnement

**ELEMENTS PHYSIQUES - PROGRAMME**

Objet : Réalisation d'un lotissement destiné à recevoir des activités économiques, commerciales, artisanales et de services pour une surface de plancher maximum autorisée de 37 470 m<sup>2</sup> pour 18 lots maximum.

**ELEMENTS FINANCIERS**

CRAC du 31/12/2016	Délibération Conseil Communautaire : 27/09/2017	Préfecture : 04/10/17
CRAC du 31/12/2017	Délibération Conseil Communautaire : 24/09/2018	Préfecture : 08/10/18
CRAC DU 31/12/2018	Délibération Conseil Communautaire : 07/10/2019	Préfecture : 15/10/19
CRAC DU 31/12/2019	Délibération Conseil Communautaire : 28/09/2020	Préfecture : 05/10/20
CRAC DU 31/12/2020	Délibération Conseil Communautaire : 27/09/2021	Préfecture : 01/10/21
CRAC DU 31/12/2021	Délibération Conseil Communautaire : 05/12/2022	Préfecture : 13/12/22
CRAC DU 31/12/2022	Délibération Conseil Communautaire : 02/10/2023	Préfecture : 11/10/23
CRAC DU 31/12/2023	Délibération Conseil Communautaire : 03/10/24	Préfecture : 23/10/24

**MODALITES DE REMUNERATION**
**Concession**

Forfait annuel	Pour les tâches études et administratives	3 000,00 €
Suivi technique	6 % HT sur les dépenses HT de travaux	
Commercialisation	6 % HT sur les recettes HT	
Forfait	Pour les tâches de liquidation	20 000,00 €

## NOTE DE CONJONCTURE 2024

### Présentation de l'opération

En 2015, la commune de Saint Jean d'Angély lançait une consultation d'aménageur pour la mise en œuvre du parc d'activités de la Grenoblerie III. Le 5 janvier 2016, la commune de Saint Jean d'Angély signait le traité de concession confiant l'aménagement du Parc d'activités de la Grenoblerie III à la SEMDAS.

Le traité de concession a été notifié le 29 janvier 2016 pour une durée de 8 années.

D'une superficie totale de 6,38 ha, cette opération avait fait l'objet d'un permis d'aménager, déposé par la mairie en janvier 2014. Le permis d'aménager a été accordé par arrêté du 24 mars 2014. Celui-ci prévoyait : La réalisation d'un lotissement destiné à recevoir des activités économiques, commerciales, artisanales et de services pour une surface de plancher maximum autorisée de 37.470 m<sup>2</sup> pour 13 lots maximum.

Un avenant n°1 a prolongé le traité de concession pour une durée de deux ans, afin de couvrir les délais de garantie de l'entreprise d'espaces verts après les plantations de la phase de finitions.

### Événements précédents

La notification du traité de concession en début d'année 2016 a marqué le lancement de l'opération par la SEMDAS, avec notamment :

- L'acquisition du foncier appartenant à la commune de Saint Jean d'Angély par acte notarié le 26 avril 2016
- Le transfert du permis d'aménager initial au bénéfice de la SEMDAS accordé le 29 février 2016
- La modification du permis d'aménager déposée par la SEMDAS le 25 avril 2016 : modification du règlement, augmentation du nombre de lot maximum, modification du schéma viaire et du profil de la voirie
- Parallèlement à l'autorisation d'urbanisme, la SEMDAS a déposé le 17 mai 2016 un dossier d'incidence soumis à déclaration au titre de l'article L.214 et suivants du Code de l'Environnement. L'autorisation d'entreprendre les travaux au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement a été reçue le 4 juillet 2016.
- La réalisation des travaux de viabilisation à partir d'octobre 2016 et achevés en avril 2017.
- Le transfert du parc d'activités de la Grenoblerie III à la Communauté de Communes des Vals de Saintonge (dans le cadre de la Loi Notre) en 2017
- La vente de 11 lots entre 2016 et 2021
- Les travaux de finitions qui devaient démarrer en septembre 2023 se sont vus reportés en raison des travaux du Lidl qui a confié à Enedis la création de bornes de rechargement pour véhicules électriques, nécessitant d'ouvrir des tranchées jusqu'au poste d'alimentation et ce, à travers les voies d'accès et la noue. Puis les travaux de la déchèterie ont également impacté le report des travaux. Il a donc été décidé d'attendre le printemps 2024 et le retour d'une météo favorable pour entreprendre les finitions.

## BILAN 2024

L'année 2024 a été consacrée à la finalisation de la commercialisation des terrains et à la réalisation des travaux de finitions.

### Commercialisation :

Le tableau des cessions à jour est annexé au présent compte-rendu.

Les deux derniers lots 11 et 14, sous compromis de vente avec HORY CHAUVELIN (entreprise maçonnerie pierre de taille) depuis le 15 octobre 2021 ont été abandonnés. Le Permis de Construire a bien été obtenu courant octobre 2022, mais les délais d'obtention des financements bancaires n'ont pas permis la signature d'un acte dans le courant de l'année 2022. Malgré une prolongation de délais, acceptée en l'absence d'autres potentiels acquéreurs sérieux jusqu'au 30 juin 2024 à la demande de la collectivité, le projet n'a pu aboutir.

Le lot 11 a de nouveau fait l'objet d'un compromis en septembre 2024, avec M. Tard.

## PERSPECTIVES

La vente du lot 11 sera actée en début d'année (effectif au 25/03/2025).

Le lot 14 intéresse la SCI ATV, M. Arnoult actuel propriétaire des lots 12 et 13. Il est envisagé une acquisition pour la fin 2025.

La rétrocession de l'opération et sa liquidation pourront intervenir courant 2026.

Dans le cas contraire il serait nécessaire de prolonger la concession d'aménagement qui arrive à échéance le 29/01/2026.

## ELÉMENTS FINANCIERS

Le solde de trésorerie au 31 décembre 2024, après financement est de 361 304.92 € HT.

Pour mémoire, l'ensemble des moyens de financement de l'opération a été remboursé au 31.12.2021.

Le présent Compte-Rendu Annuel à la Collectivité présente un solde d'opération positif à terme d'environ 447 687 € HT.

Opération n° 1466 Parc d'Activités de la Grenoblerie III à Saint-Jean d'Angély  
Bilan financier prévisionnel

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le 14/10/2025



ID : 017-200041689-20251006-CC2025\_129-DE

Mis à jour le : 01-août-25 à 10 h 21 mn

BILAN APPROUVE CRAC AU 31/12/2022	INTITULE	TOTAL DU BILAN prévisionnel EN EUROS	REALISE CUMULE		
			A 31/12/2024 EN EUROS	2025	2026
<b>DEPENSES EN HT</b>					
715 080	352000 MAITRISE DES SOLS	715 080	715 080,29	0	0
700 000	Acquisitions et indemnités	700 000	700 000,00		
15 080	Frais annexes	15 080	15 080,29	0	0
		0			
7 458	331000 ETUDES PREOPERATIONNELLES	7 458	7 458,00	0	0
	Etudes Société	0			
7 458	Frais études autres/préopérationnelles	7 458	7 458,00		
		0			
798 442	TRAVAUX	800 292	793 941,78	6 350	0
736 795	334000 Travaux de viabilité	741 589	736 588,78	5 000	
61 647	334200 Honoraires sur travaux	58 703	57 353,00	1 350	
		0			
51 936	FRAIS FINANCIERS	51 349	51 955,93	-607	0
22 973	336500 Intérêts sur emprunts à L. T.	22 973	22 973,15		
101	336000 Intérêts sur avances à C. T.	101	100,84		
3 316	336550 Frais annexes sur emprunts	3 316	3 316,00		
25 546	Caution sur travaux	24 959	25 565,94	-607	
		0			
236 082	Rémunération de l'opérateur	238 957	207 782,34	5 356	25 819
52 769	337030 Suivi opérationnel	52 643	52 082,88	483	78
27 000	337050 suivi opérationnel rém forfaitaires	30 000	27 000,00	3 000	
136 313	337040 Rémunération de commercialisation	136 313	128 699,46	1 874	5 741
20 000	337050 Frais de liquidation	20 000			20 000
		0			
28 466	33181 AUTRES FRAIS	27 994	24 393,75	2 300	1 300
5 210	5311/5312 Frais divers	4 753	3 752,75	500	500
10 432	5320 Impôts locaux	10 417	8 817,00	1 300	300
12 824	5333 Frais d'info et com. autres	12 824	11 824,00	500	500
0	4550 TVA non récupérable	0			
1 837 464	TOTAL DES DEPENSES ( en colonne )	1 841 130	1 800 612,08	13 399	27 119
	TOTAL DES DEPENSES en cumulées € HT	1 841 130	1 800 612,08	1 814 012	1 841 130

<b>RECETTES EN HT</b>					
2 288 817	339201 CESSIONS DE TERRAINS	2 288 817	2 161 917,00	31 225	95 675
900 966	Terrains - lots commerciaux > 30 €/ m² lot1 - Lidl	900 966	900 966,00		
527 160	Terrains - lots commerciaux > 30 €/ m² lot2	527 160	527 160,00		
308 350	Terrains - lots commerciaux > 30 €/ m² lots 15-17-18	308 350	308 350,00		
243 990	Terrains - lots artisanaux et services à 30€/ m²	243 990	243 990,00		
291 425	Terrains - lots artisanaux et services à 25 €/ m²	291 425	164 525,00	31 225	95 675
0		0			
16 926	Produits autres (acompte CHAPEAU)	16 926	16 926,00		
2 288 817	TOTAL DES RECETTES ( en colonne )	2 288 817	2 161 917,00	31 225	95 675
	TOTAL DES RECETTES € HT en CUMULEES	2 288 817	2 161 917,00	2 193 142	2 288 817

Soldes annuels avant financement	447 687	0	361 304,92	17 826	68 557
<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE avant financement</b>			<b>361 304,92</b>	<b>379 130</b>	<b>447 687</b>

<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>		
164100 Réalisation d'emprunts		
164100 Amortissement d'emprunts		0,00
Capital restant dû	0,00	0,00
167200 Avances du concédant		
167400 Avances autres		
167700 Mise en jeu garantie emprt concédant		
167700 Mise en jeu garantie emprt autres		

<b>TIERS</b>		
Autres débiteurs		
Avances des clients (SC+)		
Fournisseurs non réglés au 31/12 (SC+)	1 636,28	
Frais et produits financiers non réglés au 31/12 (SC+)		
Rémunération non réglées au 31/12 (SC+)		
Fournisseurs retenues de garantie (SC+)		
ICNE (SC+)		
Avances au notaire (SD-)		
<b>TOTAL TIERS</b>	<b>1 636,28</b>	<b>0,00</b>

<b>CALCUL DE T.V.A.</b>		
T.V.A. Récupérable sur dépenses (a) (SD-)	-	225 880,86
T.V.A. sur les recettes (b) (SC+)		428 998,20
Cumul déclarations TVA © (SD-SC+)	-	203 149,34
Situation T.V.A. vis-à-vis trésorerie (d) (SD-SC+)	-	5 418,25
<b>Solde de T.V.A.</b>	<b>-</b>	<b>5 450,25</b>

<b>SOLDE DE TRESORERIE CUMULE</b>	<b>357 490,95</b>
-----------------------------------	-------------------