

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 26 septembre 2022**  
~~~~~

PAE ECOPARC LA GARRIGUE À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS
APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS À LA COLLECTIVITÉ 2021
PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 26 septembre 2022 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 14 septembre 2022.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Yves GUIRAUD, M. Henry MARTINEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. David CABLAT, Mme Jocelyne KUZNIK, M. Robert SIEGEL, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Josette CUTANDA, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, Mme Monique GIBERT, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Claude CARCELLER, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Martine LABEUR, M. Jean-Marc ISURE, M. José MARTINEZ, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Daniel JAUDON - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND, M. Pierre ANCIAN suppléant de M. Christian VILOING.

Procurations

M. Olivier SERVEL à M. Marcel CHRISTOL, Mme Christine SANCHEZ à M. Yannick VERNIERES, M. Anthony GARCIA à M. Jean-Pierre PUGENS, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, M. Bernard GOUZIN à M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Béatrice FERNANDO à M. Jean-Claude CROS.

Excusés

M. Xavier PEYRAUD, Mme Valérie BOUYSSOU.

Absents

M. Gregory BRO, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ	Présents : 36	Votants : 43	Pour : 43 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 1
--	---------------	--------------	--

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU les articles L. 300-4, 300-5 et 300-5-2 du code de l'urbanisme ;

VU l'article L. 327-1 du même code ;

VU le Code général des collectivités territoriales, en particulier ses articles L. 1523-2 et L. 1523-3 ;

VU la délibération du 7 juillet 2014 par laquelle la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a approuvé la signature d'un traité de concession visant à confier à la SPLA Territoire 34 la réalisation de l'aménagement de l'Ecoparc Coeur d'Hérault à Saint-André-de-Sangonis ainsi que sa commercialisation ;

VU la délibération du 26 novembre 2018 qui a approuvé l'avenant n°1 portant modification de l'avenant de convention de participation ;

VU la délibération du 7 juillet 2014 portant sur la convention de partenariat entre la CCVH, le département de l'Hérault et la commune de Saint-André-de-Sangonis ;

VU la délibération du 26 novembre 2018 qui a approuvé l'avenant n°1 portant modification de cette convention ;

CONSIDERANT que Territoire 34 a une concession portant sur une partie du périmètre de la ZAC La Garrigue,

CONSIDERANT que sur les 40 000 m² de surface de plancher (SDP) du périmètre de la ZAC, le programme prévisionnel de construction objet du traité de concession s'inscrit dans une surface de plancher de 35 000 m² environ destinés à de l'activité économique, soit une trentaine de lots de 1 000 à 4 500 m²,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions susvisées, le concessionnaire doit fournir chaque année à la collectivité concédante un compte-rendu présentant l'avancement physique et financier de l'opération, que ce compte-rendu annuel vise à donner les moyens à la collectivité de suivre en toute transparence son bon déroulement et lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution, qu'il doit être soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante du concédant dans un délai de trois mois dès sa réception,

CONSIDERANT que le compte-rendu annuel détaillé, arrêté au 31 décembre 2021, présente les principaux éléments financiers suivants :

- montant global prévisionnel des dépenses : 5 767 863€, remboursement anticipé de 1 000 000 € des participations aux collectivités inclus
- montant global prévisionnel des recettes : 6 472 142 €
- soit un résultat net prévisionnel de 705 279 € à date de fin de concession (le montant réel du résultat de cette opération sera partagé à part égale entre le département de l'Hérault et la CCVH conformément à la convention de partenariat et viendra atténuer les participations initiales des deux collectivités

CONSIDERANT le respect des engagements techniques et financiers,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés avec un ne prend pas part au vote,

- d'approuver le compte-rendu à la collectivité (CRAC) ci annexé, arrêté au 31 décembre 2021 présenté par Territoire 34 au titre du traité de concession relatif à l'opération « Ecoparc Cœur D'Hérault » à Saint-André-de-Sangonis,
- d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2021.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2981

Publication le 27/09/2022

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 27/09/2022

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20220926-8546A-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ

RAPPORT II - I <i>Rapporteur : Philippe SALASC</i>	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
PAE ECOPARC LA GARRIGUE À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS	
APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS À LA COLLECTIVITÉ 2021 PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.	

VU les articles L. 300-4, 300-5 et 300-5-2 du code de l'urbanisme ;

VU l'article L. 327-1 du même code ;

VU le Code général des collectivités territoriales, en particulier ses articles L. 1523-2 et L. 1523-3 ;

VU la délibération du 7 juillet 2014 par laquelle la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a approuvé la signature d'un traité de concession visant à confier à la SPLA Territoire 34 la réalisation de l'aménagement de l'Ecoparc Coeur d'Hérault à Saint-André-de-Sangonis ainsi que sa commercialisation ;

VU la délibération du 26 novembre 2018 qui a approuvé l'avenant n°1 portant modification de l'avenant de convention de participation ;

VU la délibération du 7 juillet 2014 portant sur la convention de partenariat entre la CCVH, le département de l'Hérault et la commune de Saint-André-de-Sangonis ;

VU la délibération du 26 novembre 2018 qui a approuvé l'avenant n°1 portant modification de cette convention ;

CONSIDERANT que Territoire 34 a une concession portant sur une partie du périmètre de la ZAC La Garrigue,

CONSIDERANT que sur les 40 000 m² de surface de plancher (SDP) du périmètre de la ZAC, le programme prévisionnel de construction objet du traité de concession s'inscrit dans une surface de plancher de 35 000 m² environ destinés à de l'activité économique, soit une trentaine de lots de 1 000 à 4 500 m²,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions susvisées, le concessionnaire doit fournir chaque année à la collectivité concédante un compte-rendu présentant l'avancement physique et financier de l'opération, que ce compte-rendu annuel vise à donner les moyens à la collectivité de suivre en toute transparence son bon déroulement et lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution, qu'il doit être soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante du concédant dans un délai de trois mois dès sa réception,

CONSIDERANT que le compte-rendu annuel détaillé, arrêté au 31 décembre 2021, présente les principaux éléments financiers suivants :

- montant global prévisionnel des dépenses : 5 767 863€, remboursement anticipé de 1 000 000 € des participations aux collectivités inclus
- montant global prévisionnel des recettes : 6 472 142 €
- soit un résultat net prévisionnel de 705 279 € à date de fin de concession (le montant réel du résultat de cette d'opération sera partagé à part égale entre le département de l'Hérault et la CCVH conformément à la convention de partenariat et viendra atténuer les participations initiales des deux collectivités

CONSIDERANT le respect des engagements techniques et financiers,

Je propose donc à l'Assemblée :

- d'approuver le compte-rendu à la collectivité (CRAC) ci annexé, arrêté au 31 décembre 2021 présenté par Territoire 34 au titre du traité de concession relatif à l'opération « Ecoparc Cœur D'Hérault » à Saint-André-de-Sangonis.
- d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2021.



**OPERATION D'AMENAGEMENT
ECOPARC CŒUR D'HERAULT
« ZAC LA GARRIGUE »
A SAINT ANDRE DE SANGONIS
(OP. 10004)**

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2021**

Etabli le 19/07/22
Références : JTV2

Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération d'aménagement de l'ECOPARC CŒUR D'HERAULT « ZAC LA GARRIGUE » situé à SAINT ANDRE DE SANGONIS.

Il a été établi conformément aux dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, et conformément à la convention de concession.

Ce rapport vise à présenter

- ***Une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier,***
- ***Pour donner à la Collectivité les moyens de suivre, en toute transparence, son bon déroulement,***
- ***Et lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution.***

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1.	Rappel des objectifs initiaux, des enjeux et du périmètre	4
1.2.	Rappel des documents d'urbanisme en vigueur.....	6
1.3.	Programme de l'opération.....	6
1.4.	Données administratives relatives à l'opération	8
1.5.	Enjeux du crac présenté	8
2.	AVANCEMENT DE L'OPERATION	10
2.1.	DEPENSES	10
2.1.1.	Etudes	10
2.1.2.	Acquisitions	10
2.1.3.	Travaux, Honoraires Techniques et Frais divers a charge de l'aménageur	11
2.1.4.	Travaux à charge de la Collectivité.....	12
2.1.5.	Rémunération de l'aménageur.....	12
2.1.6.	Fond de concours	12
2.1.7.	Frais de commercialisation	12
2.2.	RECETTES.....	13
2.2.1.	Cessions	13
2.2.2.	Participations	14
2.2.3.	Subventions	14
2.3.	Indicateurs d'avancement financiers au 31/12/2021	15
2.4.	Résultat ou participation de la collectivité.....	15
	BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE	15
3.	PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS.....	16
3.1.	Echéancier prévisionnel de trésorerie	16
3.2.	Préfinancement – emprunts et avances	16
3.3.	Situation de trésorerie.....	16
4.	PROPOSITIONS D'APPROBATIONS	16
	ANNEXES AU CRAC	17

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS INITIAUX, DES ENJEUX ET DU PERIMETRE

Au terme d'un Traité de Concession d'aménagement signé le 26 septembre 2014 pour une durée de 10 ans soit jusqu'au 26 septembre 2024, la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault a confié à la SPL Territoire 34 la réalisation de l'opération d'aménagement l'ECOPARC Cœur d'Hérault à Saint André de Sangonis, à vocation d'activités, d'une superficie de 10 ha environ situé à l'entrée Sud de Saint André de Sangonis.

Territoire 34 n'intervient pas sur la totalité du périmètre de la ZAC.

Cette opération poursuit notamment les objectifs suivants :

- Répondre aux demandes d'entreprises désireuses de s'implanter localement,
- Proposer des tailles de parcelles variées permettant de toucher un panel le plus large possible d'activités,
- Offrir des services aux entreprises afin de faciliter leur activité.

Le projet s'est déroulé en 2 phases opérationnelles (Cf. les périmètres d'opération et d'intervention en page suivante et périmètre des 2 tranches de travaux en page 11). La première phase de travaux a eu lieu en 2016, et la seconde en 2019 et 2020.

1.2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

La modification simplifiée du PLU a été approuvée le 20 octobre 2016 afin d'adapter le droit des sols local aux besoins de la nouvelle zone d'activités à aménager.

1.3. PROGRAMME DE L'OPERATION

Programme de constructions

Sur les 40 000m² de SDP de la ZAC, le programme prévisionnel de construction objet du traité de concession confié à Territoire 34, s'inscrit dans une SDP de 35 000 m² environ destinés à de l'activité, et correspondant à 35 lots d'une superficie allant de 1000 à plus de 4500 m².

Programme des équipements publics (sur le périmètre d'intervention)

- Réalisés par l'aménageur :
 - Voiries internes ZAC
 - Réseaux secs,
 - Réseaux pluvial et bassin de rétention, AEP, EU et Eau brute,
 - Espaces paysagers...
 - Sur demande de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault : raccordement à la fibre optique. Ce raccordement impliquera à terme une modification du programme des équipements publics.

- Réalisés par le concédant : sans objet.

Le dossier de réalisation de la ZAC comportant le Programme des Equipements Publics a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 14 décembre 2015.

Bilan prévisionnel initial

COMPTE DE RESULTAT (en € HT)	S2 - 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan actualisé
DEPENSES												
10/ Total Etudes préopérationnelles	30 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	30 000 €
11/ Total Acquisitions auprès de collectivités	1 339 544 €	30 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1 369 544 €
12/ Total Acquisitions autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
13/ Total Travaux VRD	- €	1 320 000 €	660 000 €	- €	- €	770 000 €	236 500 €	- €	- €	- €	- €	2 986 500 €
15/ Total Honoraires Tiers	26 250 €	90 930 €	42 315 €	7 350 €	8 400 €	55 493 €	20 929 €	8 400 €	8 400 €	5 250 €	- €	273 717 €
17/ Total Honoraires Société	31 145 €	106 072 €	69 811 €	47 430 €	48 767 €	76 104 €	55 429 €	48 650 €	43 347 €	52 296 €	32 426 €	611 478 €
18/ Autres frais	2 000 €	199 000 €	44 435 €	7 141 €	8 762 €	16 125 €	5 625 €	5 746 €	5 029 €	4 317 €	70 €	298 251 €
20/ Fonds de concours	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
21-22/ frais financiers hors Court Terme	4 270 €	86 648 €	100 633 €	71 453 €	28 223 €	52 394 €	51 876 €	33 519 €	21 124 €	- €	- €	450 141 €
27/ Frais de commercialisation	- €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	9 499 €	2 000 €	- €	76 499 €
TOTAL DEPENSES H.T.	1 433 209	1 847 650	927 194	143 375	99 152	975 116	380 359	106 316	87 399	63 864	32 496	6 096 130
RECETTES												
50/ Ventes de terrains	- €	- €	271 843 €	400 815 €	476 260 €	390 905 €	390 518 €	466 448 €	330 570 €	510 773 €	- €	3 238 130 €
51/ Ventes au concédant	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
53/ Subventions (hors UE)	- €	- €	66 000 €	- €	150 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	216 000 €
54/ Subventions Europe	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Valorisation apport en nature terrains	1 265 990 €					55 010 €						1 321 000 €
Participation collectivité 2		315 000 €	315 000 €	315 000 €	320 990 €	55 010 €						1 321 000 €
55/ Participations collectivités	1 265 990 €	315 000 €	315 000 €	315 000 €	320 990 €	110 020 €	- €	- €	- €	- €	- €	2 642 000 €
56/ Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
57/ Participations autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
58/ Produits divers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES H.T.	1 265 990 €	315 000 €	652 843 €	715 815 €	947 250 €	500 925 €	390 518 €	466 448 €	330 570 €	510 773 €	- €	6 096 130 €

Extrait annexe n°6 du traité de concession

1.4. DONNEES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'OPERATION

Un rappel de la chronologie de l'opération est joint en annexe 1 du présent CRAC.

La date d'expiration de la concession est fixée au 23 octobre 2024.

1.5. ENJEUX DU CRAC PRESENTE

En application des dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code général des collectivités Territoriales, le concessionnaire doit fournir chaque année à la collectivité concédante, un compte-rendu, présentant l'avancement physique et financier de l'opération à une date donnée ainsi qu'une projection de son déroulement jusqu'à sa réalisation finale.

Ce document doit être soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant dans un délai de trois mois de sa réception.

Le présent CRAC est établi au 31 décembre 2021. Il présente l'avancement réel de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2020 et approuvé le 22 novembre 2021.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. DEPENSES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2021.

2.1.1. ETUDES

Montant total des études : 7 K€HT

Etudes réalisées au 31/12/2021 (cumulé) : 7 K€HT

L'ensemble des études a été réalisé sur la ZAC.

Etudes restant à réaliser au 31/12/2021 (cumulé) : 0 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	7	7	0

2.1.2. ACQUISITIONS

Total des acquisitions : 10 ha – 1 279 K€HT

Acquisitions réalisées au 31/12/2021 (cumulé) : 1 279 K€HT

L'ensemble des acquisitions foncières a été réalisé, correspondant à l'apport foncier de la CCVH pour un montant inférieur à celui du bilan initial, y compris au regard des frais annexes effectifs.

Acquisitions restant à réaliser au 31/12/2021 : 0 K€HT

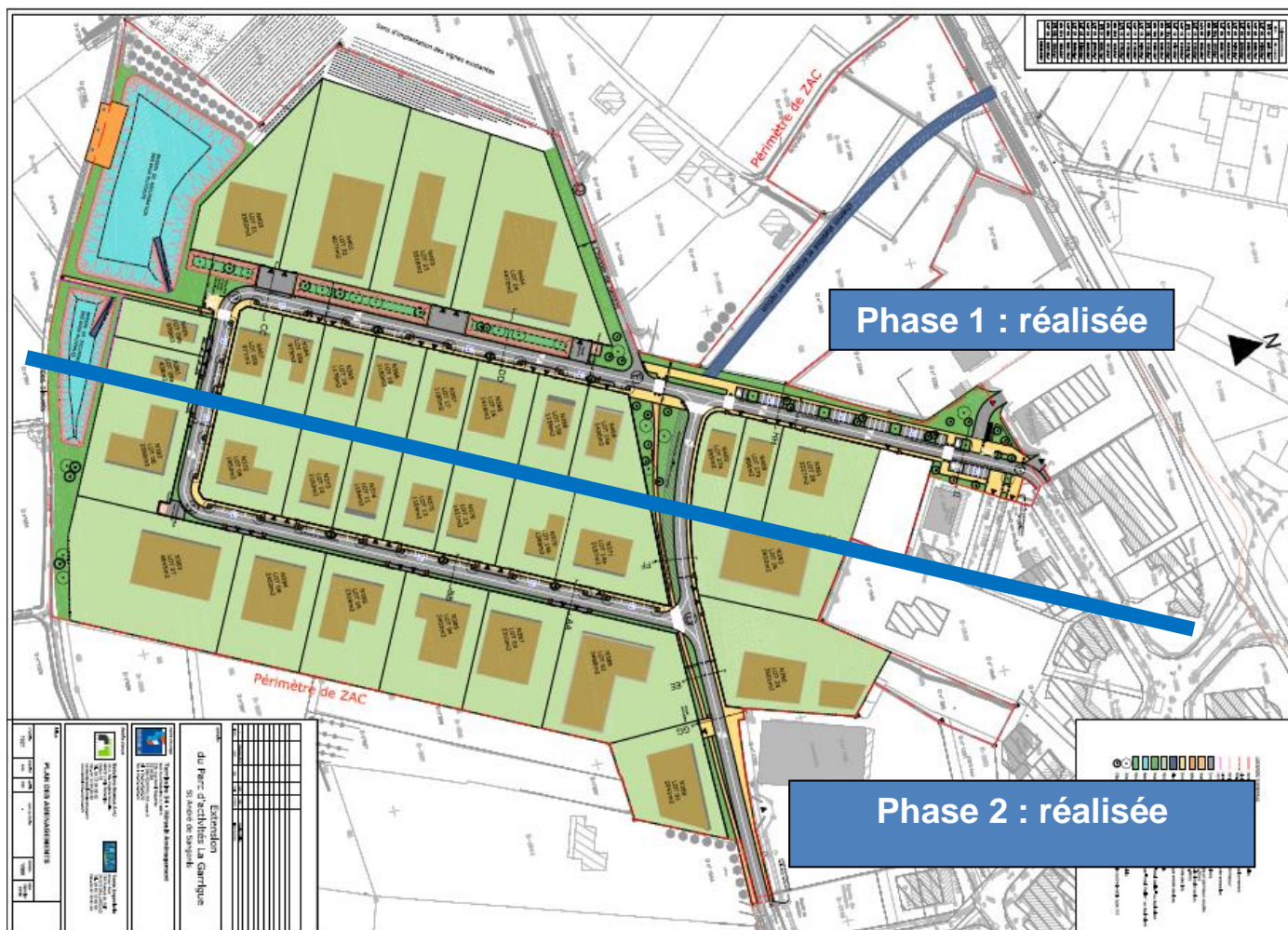
Aucune acquisition supplémentaire n'est à prévoir ; un échange doit être régularisé avec la SCI MOULIN A HUILE.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant total acquisitions (K€ HT)	1 279	1 279	0

2.1.3. TRAVAUX, HONORAIRES TECHNIQUES ET FRAIS DIVERS A CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les phases opérationnelles sont délimitées sur le plan suivant :



Montant total des travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers : 2 830K€HT

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2021 (cumulé) : 2 526K€HT

Ces dépenses correspondent à l'ensemble des travaux de la ZAC (tranches 1 et 2), aux honoraires de maîtrise d'œuvre correspondant, aux impôts locaux.

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2021 : 304 K€HT

Les travaux et honoraires concernant une possibilité de division du lot 7 sont provisionnés, ainsi que des travaux de suppression de jardinière devant le lot 8b.

Un montant de travaux éventuels en 2023 et 2024 complète le coût prévisionnel (40 000€).

Le poste Imprévu prévoit les débroussaillages réguliers.

Dans le poste Frais divers est conservée une provision de 148k€ en cas de travaux de renforcement électrique sur la ZAC selon les puissances nécessaires des entreprises.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux, honoraires et frais divers à charge aménageur (K€ HT)	2 868	2 830	-38K€

Le montant global est en baisse au regard du faible risque de travaux supplémentaires

2.1.4. TRAVAUX A CHARGE DE LA COLLECTIVITE

- Sans objet

2.1.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Montant total de la rémunération : 630 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/21 – 456 K€HT (72%)

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2021 - 174K€HT (28%)

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	631	630	-1

Un poste Rémunération stable puisque les prix de vente des terrains sont fixés depuis le CRAC 2020.

2.1.6. FOND DE CONCOURS

Sans objet.

2.1.7. FRAIS DE COMMERCIALISATION

Montant total des frais : 20 K€HT

Frais de commercialisation réalisés au 31/12/2021 (cumulé) : 0 K€HT

Etudes restant à réaliser au 31/12/2021 (cumulé) : 20 K€HT

Analyse des écarts éventuels en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global cessions	3 830 K€HT	3 830 K€HT	0 K€HT

Le montant est stable puisque les prix de vente de chaque lot ont été intégrés dans le dernier bilan 2020.

La liste détaillée des cessions est directement visible dans le bilan de CRAC ci-après annexé (cf. lignes roses).

2.2.2. PARTICIPATIONS

Participations concédants : 1 266 K€

La participation initiale du Concédant s'élève à 1 321K€ dont 1 266K€ ont été versés au compte de l'opération en 2015 dans le cadre de l'apport foncier.

Par avenant à la convention tripartite, le versement en numéraire du solde de 55 K€ prévu en 2019 a été supprimé compte tenu de la trésorerie de l'opération et de son résultat positif à terminaison.

Participations autres personnes morales de droit public : 1 266 K €

Dans le cadre d'une convention signée en septembre 2014, il était prévu que le Département participe également à hauteur de 1 321K€ selon l'échéancier suivant :

2015	2016	2017	2018	2019
315K€	315K€	315K€	321K€	55K€

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-avant, et dans un souci d'équité (conforme à la convention citée), la participation prévue en 2019, d'un montant de 55K€ a également été supprimée, par voie d'avenant à la convention tripartite.

Montants versés au 31/12/2020 :

2015	2016	2017	2018
315K€	315K€	315K€	321K€

En 2021, à la demande des collectivités et au regard du résultat prévisionnel de l'opération, il est décidé de procéder à un remboursement anticipé de participation trop perçue de 1 000 000€ en 2022.

Ce remboursement fait l'objet d'un avenant au traité de concession dont le projet est joint au présent CRAC.

2.2.3. SUBVENTIONS

Sans objet.

2.3. INDICATEURS D'AVANCEMENT FINANCIERS AU 31/12/2021

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2021.

- **Recettes perçues : 52 299 K€ soit 82 % du montant global des recettes**
- **Dépenses réglées : 4 262 K€ soit 74 % du montant global des dépenses**

2.4. RESULTAT OU PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Au vu de ces éléments, le montant global prévisionnel des dépenses s'élève à 5 767K€HT et celui des recettes s'élève à 6 472K€HT.

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2021 montre un boni d'opération à terminaison d'un montant de 705 K€HT.

Pour rappel, le traité de concession prévoit une répartition à parts égales entre le Concédant et le Département en cas de solde d'exploitation positif.

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Le bilan actualisé, en annexe 3, est établi sur les bases de l'avancement physique décrit précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2021 et à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel figurant au plan de trésorerie.

3. PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS

3.1. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE TRESORERIE

Compte tenu de ce qui a été indiqué précédemment, le plan de trésorerie et de financement ont été établis en annexe 3.

3.2. PREFINANCEMENT – EMPRUNTS ET AVANCES

Afin d'assurer la trésorerie de l'opération un emprunt a été mis en place auprès du crédit coopératif, d'un montant de 700K€ pour une durée de 7 ans, sans que le concessionnaire ait fait appel au concédant pour garantir cet emprunt.

Il est à noter qu'à ce stade l'emprunt est mobilisé jusqu'en 2025 (2 échéances : en janvier et juillet 2025). Or, la concession se termine fin 2024.

Un avenant pour réduire la durée du prêt à la durée de la concession sera demandé par l'aménageur en 2022.

3.3. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2021, la trésorerie de l'opération est de 1 749 389€. Au 31 décembre 2022, elle sera prévisionnellement de 667 754€.

4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- **D'approuver le présent CRAC** au 31 décembre 2021 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.
- **D'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions** de l'année 2021.

ANNEXES AU CRAC

Annexe 1 : Chronologie de l'opération

Annexe 2 : Bilan acquisitions et cessions

Annexe 3 : Bilan financier et plan de trésorerie

Annexe 4 : Procédure commercialisation

Chronologie de l'opération

Opération : 10004 – ECOPARC Cœur d'Hérault « ZAC La Garrigue » à Saint André de Sangonis.

Rappel des principales étapes des procédures mises en œuvre :

OBJET	DATE	OBSERVATION
Dossier de création ZAC	23/06/2008	Délibération n° 67-2008
Création ZAC	23/06/2008	Délibération n° 67-2008
Approbation choix aménageur et concession	07/07/2014	Délibération du 07/07/2014
Convention de partenariat	29/09/2014	Délibération du 07/07/2014
Notification concession d'aménagement	23/10/2014	Durée : 10 ans Fin : 23/10/2024
Dossier de réalisation ZAC	14/12/2015	Délibération du 14/12/2015
Approbation du PEP- ZAC	14/12/2015	Délibération du 14/12/2015
Approbation du CRAC 2015	26/09/2016	Délibération du 26/09/2016
Approbation de la modification du PLU	20/10/2016	Délibération du 20/10/2016
Approbation du CRAC 2016	18/09/2017	Délibération du 18/09/2017
Approbation du CRAC 2017	24/09/2018	Délibération du 24/09/2018
Approbation de l'aliénation de l'ancien chemin rural de Jandos par la commune	12/12/2019	Délibération du 12/12/2019
Approbation du CRAC 2018	30/09/2019	Délibération du 30/09/2019
Approbation du CRAC 2019	16/09/2020	Délibération du 16/11/2020
Approbation du CRAC 2020	22/11/2021	Délibération du 22/11/2021

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE

Ce bilan est produit conformément à l'article L. 5211-37 du Code Général des Collectivité Territoriales qui prévoit son approbation par la Collectivité.

ACQUISITIONS

Liste des acquisitions - Année 2021

Sans objet.

CESSIONS

Liste des promesses de vente - Année 2021

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Destination	Prix € HT	Date PSV
FROID OC	12	AY 178	1184	Vente matériel frigorifique	71 600€	06/10/2021
BBC ISOLATION	11	AY 179	1421	Isolation bois	86 000€	22/10/2021
SOMAHU	25	AY 131/156/184	3503	Fermetures automatisées	186 700€	02/04/2021

Liste des cessions (réitération d'actes authentiques) - Année 2021

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Destination	Prix € HT	Date AAE VENTE
MEDIBAIL	1 à 5	AY168/169/170/ 171/172	12496	Location matériel	706 600€	28/12/2021
MAXISERVICES	9	AY144	1923	Aménagement intérieur	121 200€	15/09/2021
SCI GSA IMMO	14A	AY 181	2167	Garage automobile	129 900€	30/12/2021
PARAMED EKO	16	AY138	1416	Kiné	86 100 €	240/02/2021
ENERGIES FLUIDES	27A	AY154/182	897	Energies renouvelables	66 000€	30/12/2021

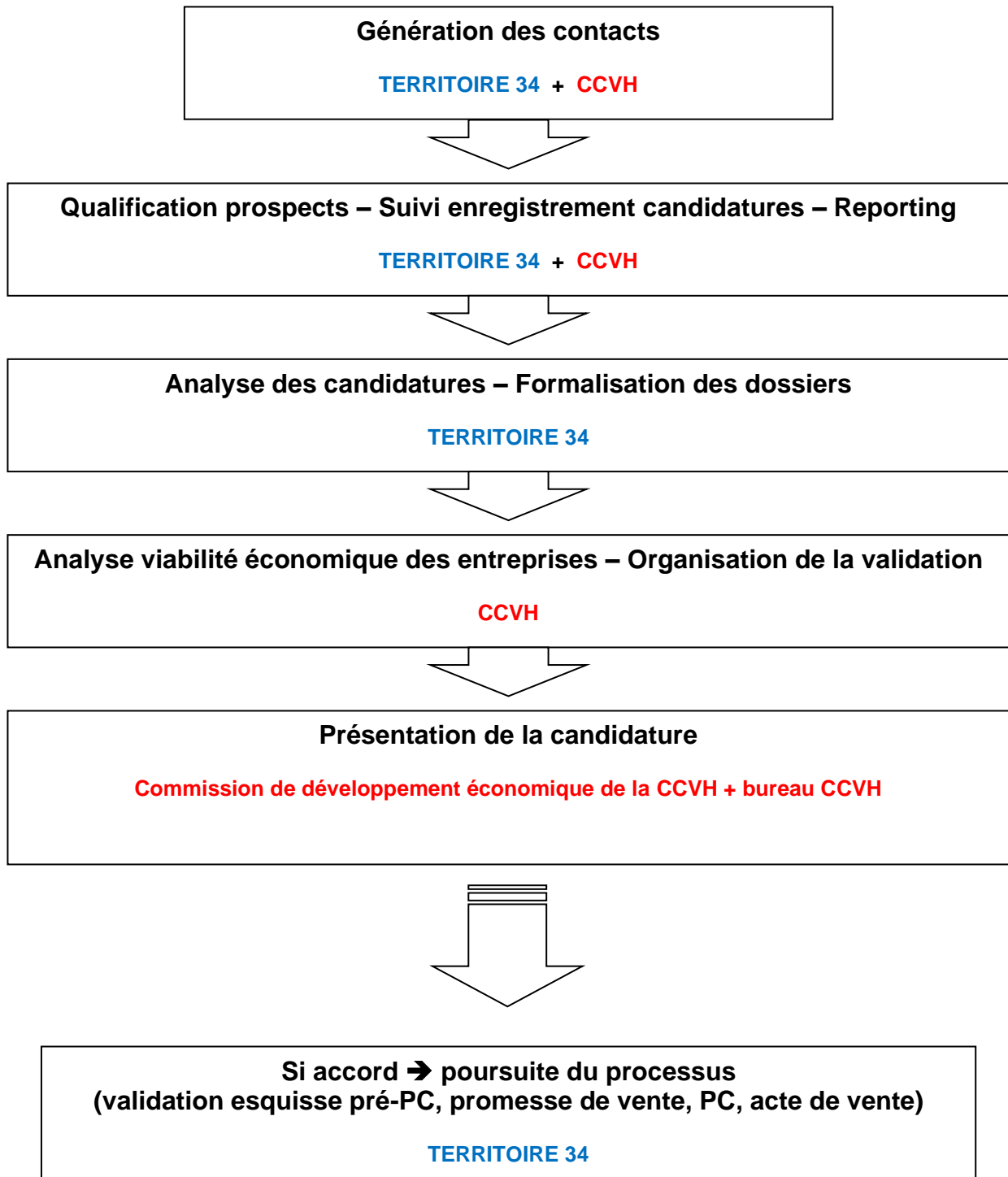
ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

Ligne	Intitulé	Bilan	Engagements	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
		Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 667 071	1 341 770	1 037 119	36 121	1 000 997	-714 950	642 923	-259 812	705 279	-961 792
	DEPENSES	4 805 071	4 507 372	4 261 724	4 152 921	1 08 803	1 130 550	114 777	259 812	5 766 863	961 792
10	ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	6 610	6 610	6 610	6 610					6 610	
11	AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDANT	1 266 540	1 266 540	1 266 540	1 266 540					1 266 540	
12	AQUISITIONS AUTRES	12 546	13 204	13 204	12 546	658				13 204	658
13	TRAVAUX DE VRD	2 164 006	2 084 345	2 047 151	2 038 378	8 774	41 550	24 000	24 000	2 136 701	-27 305
15	HONORAIRES SUR TRAVAUX	222 791	174 580	162 496	159 641	2 855	14 900	11 500	10 500	199 396	-23 395
17	REMUNERATION	631 433	635 598	448 668	375 996	72 672	52 650	61 950	66 743	630 011	-1 422
18	FRAIS DIVERS	438 361	295 526	278 124	257 361	20 763	19 560	6 000	148 000	451 684	13 323
21	FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	13 716	2 923	14 409	13 716	693				14 409	693
22	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	29 068	28 047	24 521	22 133	2 388	1 890	1 326	570	28 308	-760
27	FRAIS DE COMMERCIALISATION	20 000						10 000	10 000	20 000	
60	REMBOURSEMENT DE PARTICIPATION						1 000 000			1 000 000	1 000 000
	RECETTES	6 472 142	5 849 142	5 298 842	4 189 042	1 109 800	415 600	757 700		6 472 142	0
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 829 765	3 206 765	2 656 465	1 546 665	1 109 800	415 600	757 700		3 829 765	0
	Lot 1 à 5 - Medibail préagrément 12/2019		706 600	706 600		706 600				706 600	
	Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019		133 100	133 100	133 100					133 100	
	Lot 7 -							237 000		237 000	
	Lot 8a - Rabastens contrôle auto PSV 06/2020		55 900	55 900	55 900					55 900	
	Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018		58 100	58 100	58 100					58 100	
	Lot 8c - Pinon AA signé 05/2019		63 500	63 500	63 500					63 500	
	Lot 8d - Meilhac AA signé 06/2018		90 600	90 600	90 600					90 600	
	Lot 9 - Maxi services préagrément 06/2020		121 200	121 200		121 200				121 200	
	Lot 10 - atelier st michel							72 500		72 500	
	Lot 11 - J2T élec préagrément 06/2020		71 600					71 600		71 600	
	Lot 12 -Froid oc						71 600			71 600	
	Lot 13 - BBC isolation		86 000				86 000			86 000	
	Lot 14a - Garage auto PSV signée 05/2019		129 900	129 900		129 900				129 900	
	Lot 14b - Bistro dépôt							84 700		84 700	
	Lot 15a+b - Notaires AA signé 01/2020		160 200	160 200	160 200					160 200	
	Lot 16 - Paramed Eko PSV signée 05/2018		86 100	86 100		86 100				86 100	
	Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019		71 340	71 340	71 340					71 340	
	Lot 18 - ECS		71 600	71 600	71 600					71 600	
	Lot 19 - Adesse		71 500				71 300			71 300	
	Lot 20a+B - Maman Naturelle AA signé 04/2020		129 900	129 900	129 900					129 900	
	Lot 21-22-23-24 - MAS ADPEP34 AA signé 03/2018		602 845	602 845	602 845					602 845	
	Lot 25 - Somahu		42 589				186 700			186 700	
	Lot 26 -							157 400		157 400	
	Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018		66 000	66 000		66 000				66 000	
	Lot 27b - CRL PSV 12/2019		63 600	63 600	63 600					63 600	
	Lot 28 - cap energie		134 500					134 500		134 500	
	AY 52pp - Lot 29 - SCI Moulins Garrigue										
	AY 157 - Syndicat Centre Hérault		45 980	45 980	45 980					45 980	
55	PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000					1 266 000	
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000					1 266 000	
58	PRODUITS DIVERS	110 377	110 377	110 377	110 377					110 377	0
	FINANCEMENT		51 312	445 705	507 168	-61 463	-99 995	-151 121	-194 589	0	0
	AMORTISSEMENTS	704 677	704 677	301 683	197 509	104 174	99 995	151 121	194 589	747 388	42 711
60	EMPRUNTS	700 000	700 000	297 006	197 509	99 497	99 995	151 121	151 878	700 000	0
6010	AMORTISSEMENT (remboursement)	700 000	700 000	297 006	197 509	99 497	99 995	151 121	151 878	700 000	0
67	REMBOURSEMENT CAUTIONS	4 677	4 677	4 677		4 677			42 711	47 388	42 711
	MOBILISATIONS	704 677	755 989	747 388	704 677	42 711				747 388	42 711
70	EMPRUNTS	700 000	700 000	700 000	700 000					700 000	
77	ENCAISSEMENT CAUTIONS	4 677	55 989	47 388	4 677	42 711				47 388	42 711
	TRESORERIE				599 931	1 749 389	667 878	1 159 680	705 279	705 279	

P

rocédure commercialisation



Ligne	Intitulé	Bilan	Engagements	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	Bilan	
		Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 667 071	1 341 770	1 037 119	36 121	1 000 997	-714 950	642 923	-259 812	705 279	-961 792
	DEPENSES	4 805 071	4 507 372	4 261 724	4 152 921	1 08 803	1 130 550	114 777	259 812	5 766 863	961 792
10	ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	6 610	6 610	6 610	6 610					6 610	
11	AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDANT	1 266 540	1 266 540	1 266 540	1 266 540					1 266 540	
12	AQUISITIONS AUTRES	12 546	13 204	13 204	12 546	658				13 204	658
13	TRAVAUX DE VRD	2 164 006	2 084 345	2 047 151	2 038 378	8 774	41 550	24 000	24 000	2 136 701	-27 305
15	HONORAIRES SUR TRAVAUX	222 791	174 580	162 496	159 641	2 855	14 900	11 500	10 500	199 396	-23 395
17	REMUNERATION	631 433	635 598	448 668	375 996	72 672	52 650	61 950	66 743	630 011	-1 422
18	FRAIS DIVERS	438 361	295 526	278 124	257 361	20 763	19 560	6 000	148 000	451 684	13 323
21	FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	13 716	2 923	14 409	13 716	693				14 409	693
22	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	29 068	28 047	24 521	22 133	2 388	1 890	1 326	570	28 308	-760
27	FRAIS DE COMMERCIALISATION	20 000						10 000	10 000	20 000	
60	REMBOURSEMENT DE PARTICIPATION						1 000 000			1 000 000	1 000 000
	RECETTES	6 472 142	5 849 142	5 298 842	4 189 042	1 109 800	415 600	757 700		6 472 142	0
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 829 765	3 206 765	2 656 465	1 546 665	1 109 800	415 600	757 700		3 829 765	0
	Lot 1 à 5 - Medibail préagrément 12/2019		706 600	706 600		706 600				706 600	
	Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019		133 100	133 100	133 100					133 100	
	Lot 7 -							237 000		237 000	
	Lot 8a - Rabastens contrôle auto PSV 06/2020		55 900	55 900	55 900					55 900	
	Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018		58 100	58 100	58 100					58 100	
	Lot 8c - Pinon AA signé 05/2019		63 500	63 500	63 500					63 500	
	Lot 8d - Meilhac AA signé 06/2018		90 600	90 600	90 600					90 600	
	Lot 9 - Maxi services préagrément 06/2020		121 200	121 200		121 200				121 200	
	Lot 10 - atelier st michel							72 500		72 500	
	Lot 11 - J2T élec préagrément 06/2020		71 600					71 600		71 600	
	Lot 12 -Froid oc						71 600			71 600	
	Lot 13 - BBC isolation		86 000				86 000			86 000	
	Lot 14a - Garage auto PSV signée 05/2019		129 900	129 900		129 900				129 900	
	Lot 14b - Bistro dépôt							84 700		84 700	
	Lot 15a+b - Notaires AA signé 01/2020		160 200	160 200	160 200					160 200	
	Lot 16 - Paramed Eko PSV signée 05/2018		86 100	86 100		86 100				86 100	
	Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019		71 340	71 340	71 340					71 340	
	Lot 18 - ECS		71 600	71 600	71 600					71 600	
	Lot 19 - Adesse		71 500				71 300			71 300	
	Lot 20a+B - Maman Naturelle AA signé 04/2020		129 900	129 900	129 900					129 900	
	Lot 21-22-23-24 - MAS ADPEP34 AA signé 03/2018		602 845	602 845	602 845					602 845	
	Lot 25 - Somahu		42 589				186 700			186 700	
	Lot 26 -							157 400		157 400	
	Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018		66 000	66 000		66 000				66 000	
	Lot 27b - CRL PSV 12/2019		63 600	63 600	63 600					63 600	
	Lot 28 - cap energie		134 500					134 500		134 500	
	AY 52pp - Lot 29 - SCI Moulins Garrigue										
	AY 157 - Syndicat Centre Hérault		45 980	45 980	45 980					45 980	
55	PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000					1 266 000	
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000					1 266 000	
58	PRODUITS DIVERS	110 377	110 377	110 377	110 377					110 377	0
	FINANCEMENT		51 312	445 705	507 168	-61 463	-99 995	-151 121	-194 589	0	0
	AMORTISSEMENTS	704 677	704 677	301 683	197 509	104 174	99 995	151 121	194 589	747 388	42 711
60	EMPRUNTS	700 000	700 000	297 006	197 509	99 497	99 995	151 121	151 878	700 000	0
6010	AMORTISSEMENT (remboursement)	700 000	700 000	297 006	197 509	99 497	99 995	151 121	151 878	700 000	0
67	REMBOURSEMENT CAUTIONS	4 677	4 677	4 677		4 677			42 711	47 388	42 711
	MOBILISATIONS	704 677	755 989	747 388	704 677	42 711				747 388	42 711
70	EMPRUNTS	700 000	700 000	700 000	700 000					700 000	
77	ENCAISSEMENT CAUTIONS	4 677	55 989	47 388	4 677	42 711				47 388	42 711
	TRESORERIE				599 931	1 749 389	667 878	1 159 680	705 279	705 279	