

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 30 septembre 2019**  
~~~~~

PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ECOPARC LA GARRIGUE À ST ANDRÉ DE SANGONIS
APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS 2018
PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 30 septembre 2019 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés : M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Louis VILLARET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON, Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Christian VILOING, Monsieur Yannick VERNIERES, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Henry MARTINEZ, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur David CABLAT, M. Pascal DELIEUZE, Mme Maria MENDES CHARLIER, Monsieur José MARTINEZ, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE -Madame Béatrice WILLOQUAUX suppléant de Monsieur Claude CARCELLER

Procurations : Madame Roxane MARC à M. Jean-Pierre GABAUDAN, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Madame Marie-Hélène SANCHEZ à Mme Nicole MORERE, Madame Isabelle ALIAGA à Mme Josette CUTANDA, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET, Madame Amélie MATEO à Monsieur Marcel CHRISTOL

Excusés : M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Béatrice FERNANDO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI

Absents : Mme Martine BONNET, Madame Jocelyne KUZNIAK, Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Monsieur Grégory BRO, M. Philippe MACHETEL, Monsieur René GARRO, Madame Annie LEROY,

Quorum : 24	Présents : 26	Votants : 32	Pour 32 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

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 le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-4, L. 300-5, L. 300-5-2 ;

VU l'article L327-1 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 le conseil communautaire de 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 Cœur d'Hérault à Saint-André-de-Sangonis ainsi que sa commercialisation ;

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

VU la délibération n° 1817 du 26 novembre 2018 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a approuvé l'avenant n°1 portant modification de la convention de partenariat susvisée ;

VU la réception par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault du compte-rendu annuel à la collectivité 2018 en date du 16 septembre 2019 ;

CONSIDERANT que Territoire 34 a une concession portant sur une partie du périmètre de la ZAC La Garrigue, 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 1000 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 2018, est annexé à la présente délibération, avec les principaux éléments financiers suivants :

- montant global prévisionnel des dépenses : 4 957 674 €
- montant global prévisionnel des recettes : 6 188 160 €
- soit un résultat net à terminaison prévisionnel de 1 230 487 € (le boni d'opération sera à partager en parts égales avec le département de l'Hérault conformément à la convention de partenariat qui nous lie sur cette opération, soit 615 243,50 € pour chaque collectivité).

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,

- d'approuver le compte-rendu à la collectivité (CRAC) ci annexé, arrêté au 31 décembre 2018 présenté par Territoire 34 au titre du traité de concession relatif à l'opération « Ecoparc Cœur d'Hérault » à Saint-André-de-Sangonis.

<p>Transmission au Représentant de l'Etat N° 2070 le 02/10/19 Publication le 02/10/19 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 02/10/19 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20190930-lmc 12370-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET</p>	<p>Le Président de la communauté de communes</p> <p>Louis VILLARET</p>
--	--



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

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE**

AU 31/12/2018

Etabli le 23/08/2019
Références : JBXv1

Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération d'aménagement de l'ECOPARC DEPARTEMENTAL 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	13
2.2.	RECETTES.....	13
2.2.1.	Cessions : 3 238 K €	13
2.2.2.	Participations.....	14
2.2.3.	Subventions	14
2.3.	Indicateurs d'avancement financiers au 31/12/2017	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 SPLA Territoire 34 la réalisation de l'opération d'aménagement l'ECOPARC Départemental 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.

Territoire34 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 prévoyait 2 phases opérationnelles (Cf. les périmètres d'opération et d'intervention en page suivante).

1.2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

La modification simplifiée du PLU a été approuvée le 20 octobre 2016.

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 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 dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

- Réalisés par le concédant : sans objet.

Un dossier de réalisation global doit être établi ainsi qu'un Programme des Equipements Publics avec différence entre :

- Dossier de réalisation + Programme des Equipements Publics hors périmètre Territoire34
- Dossier de réalisation + Programme des Equipements Publics dans le périmètre Territoire34

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 2018. Il présente l'avancement réel de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2017 et approuvé le 18 septembre 2017.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. DEPENSES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2018.

2.1.1. ETUDES

Montant total des études initialement prévu : 30 K€HT

Etudes réalisées au 31/12/2018 (cumulé) : 7 K€HT

Le prévisionnel de 4 K€ en 2019 correspond au solde de la mission complémentaire de l'architecte CATHALA pour les diverses mises à jour du CPAUP et la création des fiches de lot. Cette dépense aurait dû être facturée par le prestataire en 2018, elle est donc reportée dans notre bilan CRAC en 2019.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	11	11	0

2.1.2. ACQUISITIONS

Total des acquisitions initialement prévues : 10 ha – 1 370 K€HT

Acquisitions réalisées au 31/12/2018 (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 31/12/2018 : 0 K€HT

Par précaution, une provision avait été intégrée en cas d'acquisition de foncier supplémentaire, permettant de proposer un bilan à l'équilibre sur ce poste, par rapport au bilan initial.

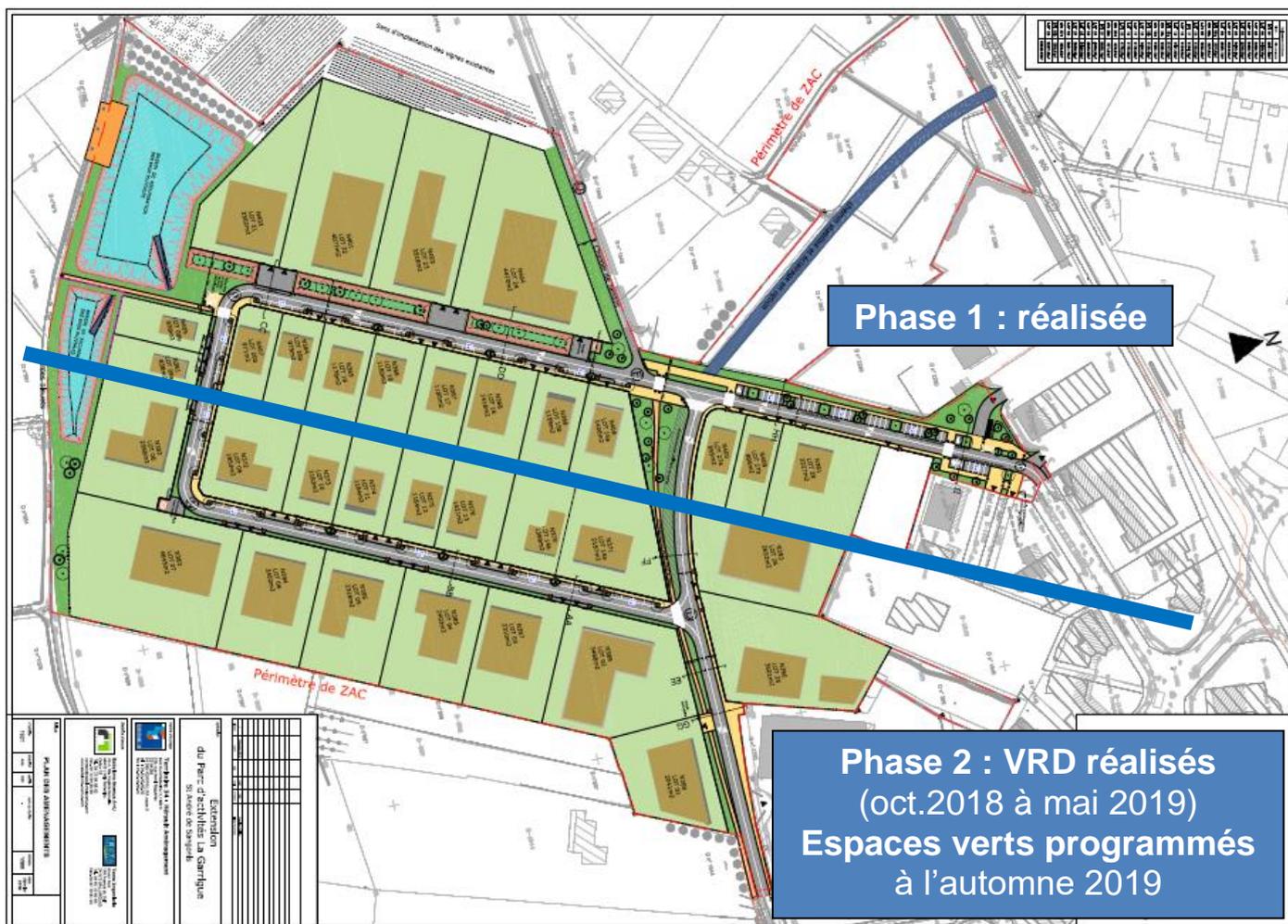
En 2017, compte tenu la réalité opérationnelle, cette provision avait été supprimée du bilan puisqu'aucune adaptation de programme devant conduire à de nouvelles acquisitions n'était prévue. Cette provision était d'autant plus inutile, que le traité de concession fixe un périmètre d'intervention à l'aménageur pour lequel la maîtrise foncière était d'ores-et-déjà totale.

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, initialement prévus à charge de l'aménageur : 4 086K€HT

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2018 (cumulé) : 1 542 K€HT

Ces dépenses correspondent essentiellement aux travaux de la 1^{ère} tranche et aux honoraires de maîtrise d'œuvre correspondant, auxquels sont venus s'ajouter en 2018 :

- le solde des travaux d'aménagement paysager de la 1^{ère} tranche,
- les coûts de débroussaillage estival,
- les frais de déplacement d'ouvrage électrique avant travaux tranche 2 (intervention ENEDIS),
- les honoraires de maîtrise d'œuvre correspondant au lancement des 1^{ers} travaux de la tranche 2 de la ZAC,
- les impôts locaux qui ont subi une importante augmentation par rapport à l'année précédente (hausse générale + impact du classement des terrains au cadastre en terrain à bâtir, en lieu et place de terrain en pleine terre),

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2018 : 1 516K€HT

Le chantier de la tranche 2 de l'Ecoparc a démarré début octobre 2018 et s'est achevé fin avril 2019. Au 31/12/2018, les travaux de terrassement et de pose des réseaux humides étaient déjà réalisés. Les travaux de finitions (plantations des végétaux) sont prévus à l'automne 2019, soit en période météorologique plus favorable.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux, honoraires et frais divers à charge aménageur (K€ HT)	2 982	3 058	+ 76

Le nouveau bilan est en légère augmentation par rapport à l'année précédente.

C'est le poste bilan « Frais divers » (ligne n°18) qui est impacté.

En effet, en 2018, les impôts fonciers ont subi une très importante hausse du fait des modifications cadastrales opérées en 2017 afin de pouvoir vendre les lots aménagés.

Concrètement, les terrains étaient initialement classés au cadastre en « Terre » et sont passés en classement « Terrain à bâtir ». Pour tenir compte de cette évolution sur les années suivantes, le montant prévisionnel de ce poste-bilan a été mis à jour jusqu'en fin d'opération (2024).

2.1.4. TRAVAUX A CHARGE DE LA COLLECTIVITE

- Sans objet

2.1.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération totale initialement prévue - 611 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/2018 – 250 K€HT (41%)

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2018 - 361 K€HT (59%)

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	607	610	+3

La rémunération reste conforme au dernier bilan approuvé. Le léger écart constaté étant une répercussion directe de l'augmentation du coût de l'opération (frais divers : impôts fonciers) qui engendre une légère plus-value de la rémunération sur dépenses pour l'aménageur.

2.1.6. FOND DE CONCOURS

Sans objet.

2.2. RECETTES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2018.

2.2.1. CESSIONS : 3 238 K €

Avancement (cf. en complément bilan foncier en annexe du présent CRAC)

- Avancement des cessions en M² de terrain :

L'avancement en m² de terrain est détaillé dans le tableau suivant :

	Dernier bilan approuvé	Réalisé au 31/12/18	2019	2020	Au-delà	Surface totale
Lots activités	68 351m²	14 565m ² (lots 21 à 24) + 838m ² (lot 8b) + 1297m ² (arrière lot 25) = 16 700m²	951m ² (lot 8c) + 1481m ² (lot 8d) + 8426m ² = 10 858m²	13 472m²	27 321m²	68 351m²

Analyse des écarts éventuels en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global cessions (m ² terrains)	3 590 K€HT	3 590 K€HT	0

Le montant prévisionnel des recettes est strictement équivalent au bilan approuvé.

Hypothèses de prix de cessions

Les hypothèses de prix de vente unitaires retenues au nouveau bilan restent inchangées et sont les suivantes :

	Bilan actualisé Prix moyen au m ² en €	Dernier bilan approuvé Prix moyen au m ² en €	Ecart
Activités / bureaux	Entre 40 et 75 €HT / m ² terrain	Entre 40 et 75 € HT /m ² terrain	0

Le prix moyen d'un lot est de 106948€HT y compris les clôtures sur emprises publiques.

2.2.2. PARTICIPATIONS

Participations concédant : 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 est 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 31/12/2018 :

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

2.2.3. SUBVENTIONS

Sans objet.

2.3. INDICATEURS D'AVANCEMENT FINANCIERS AU 31/12/2018

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2018.

- **Recettes perçues : 3 296 K€ soit 53 % du montant global des recettes**
 - Participations : 2 532 K€
- **Dépenses réglées : 3 078 K€ soit 63 % du montant global des dépenses**
 - Etudes : 7K€
 - Acquisitions : 1 266K€

2.4. RESULTAT OU PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Au vu de ces éléments, le montant global prévisionnel des dépenses s'élève à 4 958K€HT et celui des recettes s'élève à 6 188 K€HT.

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2018 montre un boni d'opération à terminaison d'un montant de 1 230K€HT, correspondant à près de la moitié de l'apport des collectivités sur cette opération.

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 31/12/2018 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 établi 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.

3.3. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2018, la trésorerie de l'opération est de -614 K€.

Ce besoin de trésorerie est couvert :

- par le pool de trésorerie mis en place par la Société, auprès de la CDC à hauteur des gages d'encaissements de recettes à 12 mois,
- par l'emprunt cité ci-avant.

4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- **d'approuver le présent CRAC** au 31 décembre 2018 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.
- **d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions** de l'année 2018.

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 Départemental 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

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE

Ce bilan est produit conformément à l'article L. 3213-2 du Code Général des Collectivité Territoriales qui prévoit son approbation par la Collectivité.

ACQUISITIONS

Liste des acquisitions - Année 2017

Sans objet.

CESSIONS

Liste des cessions - Année 2018

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Prix €TTC	Date acte
ADPEP 34 (MAS)	21	AY 132	4 470 m ²	723 413,75	29/03/2018
	22	AY 133	3 516 m ²		
	23	AY 134	4 077 m ²		
	24	AY 135	2 502 m ²		
SOGORB Patrice	8b	AY 145	838 m ²	69 720,00€	22/10/2018

ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

Intitulé	Bilan		Réalisé Total	Fin 2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	Au delà	Bilan	
	Approuvé	Engagements Engagé										Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 301 138	-380 277	218 374	-649 620	867 994	-683 838	642 193	274 615	283 917	290 087	205 140	1 230 487	-70 651
DEPENSES	4 878 202	4 355 859	3 077 846	2 917 865	159 981	1 363 299	136 407	107 753	98 451	92 281	81 636	4 957 674	79 471
10 ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	10 610	6 610	6 610	6 610		4 000						10 610	
11 AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEANT	1 266 540	1 266 540	1 266 540	1 266 540								1 266 540	
12 AQUISITIONS AUTRES	12 546	12 546	12 546	12 546								12 546	
13 TRAVAUX DE VRD	2 163 893	2 043 520	1 259 605	1 223 464	36 142	904 401						2 164 007	114
14 TRAVAUX DE BATIMENTS													
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX	222 186	166 379	112 320	101 088	11 232	85 955	10 000	5 000	4 000	3 000	2 500	222 775	589
17 REMUNERATION	606 986	610 065	249 574	188 264	61 311	92 259	61 023	46 465	46 261	46 067	68 217	609 867	2 881
18 FRAIS DIVERS	379 937	221 191	145 202	110 987	34 215	237 955	22 500	18 900	13 800	10 700	9 652	458 709	78 772
19 TVA PERDUE													
20 FONDS DE CONCOURS													
21 FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	13 834	136	10 386	8 367	2 019	351						10 737	-3 097
22 FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	28 047	28 047	15 062		15 062	3 377	2 884	2 388	1 890	1 390	1 267	28 258	211
27 FRAIS DE COMMERCIALISATION	173 624	925				35 000	40 000	35 000	32 500	31 124		173 624	
60 EMPRUNTS													
70 EMPRUNTS													
RECETTES	6 179 341	3 975 682	3 296 221	2 268 246	1 027 975	679 461	778 600	382 368	382 368	382 368	286 776	6 188 160	8 819
30 LOYERS													
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 590 095	1 377 765	706 925		706 925	670 840	778 600	382 368	382 368	382 368	286 776	3 590 243	148
51 VENTES AU CONCEDEANT													
52 VENTES DE BATIMENTS													
53 SUBVENTIONS NATIONALES													
54 SUBVENTIONS EUROPE													
55 PARTICIPATIONS CONCEDEANT	1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000								1 266 000	
56 PRODUITS FINANCIERS													
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000	1 266 000	1 266 000	945 000	321 000							1 266 000	
58 PRODUITS DIVERS	57 246	65 917	57 296	57 246	50	8 621	-99 001	-99 497	-99 995	-100 496	-202 503	65 917	8 671
FINANCEMENT			700 000		700 000	-98 508	-99 001	-99 497	-99 995	-100 496	-202 503	700 000	
AMORTISSEMENTS	700 000	700 000				98 508	99 001	99 497	99 995	100 496	202 503	700 000	
60 EMPRUNTS	700 000	700 000				98 508	99 001	99 497	99 995	100 496	202 503	700 000	
61 AVANCES ETAT													
62 AVANCES COLLECTIVITES													
63 AVANCES SOCIETE													
64 AVANCES AUTRES OP													
65 AVANCES AUTRES													
66 TVA													
67 REMBOURSEMENT CAUTIONS													
68 AVANCES VERSEES													
69 AVANCES VERSEES A AUTRE OP													
MOBILISATIONS	700 000	700 000	700 000		700 000							700 000	
70 EMPRUNTS	700 000	700 000	700 000		700 000							700 000	
71 AVANCES ETAT													
72 AVANCES COLLECTIVITES													
73 AVANCES SOCIETE													
74 AVANCES AUTRES OP													
75 AVANCES AUTRES													
76 TVA													
77 ENCAISSEMENT CAUTIONS													
78 AVANCES VERSEES													
79 AVANCES VERSEES A AUTRE OP													
TRESORERIE					613 952	126 603	669 794	844 912	1 028 834	1 218 425	1 230 487	1 230 487	
TVA sur dépense	591 179	484 072	301 119	290 558	10 562	249 362	11 400	9 700	9 000	8 525	2 210	591 317	
TVA sur recette	729 468	282 433	149 538	11 449	138 089	134 168	155 720	76 474	76 474	76 474	57 355	726 202	
TVA sur financement	266 323	-500 000	163 585	266 323	-102 738							163 585	
TVA période													
TVA déclarée (CA3)													
Dépenses TTC	5 469 382	4 840 031	3 378 966	3 208 423	170 542	1 612 310	147 807	117 453	107 451	100 806	83 846	5 548 639	
Recettes TTC	6 908 809	4 258 114	3 445 759	2 279 695	1 166 064	813 629	934 320	458 841	458 841	458 841	344 131	6 914 362	
Amortissements	700 000	1 700 000	119 371		119 371	98 508	99 001	99 497	99 995	100 496	202 503	819 371	
Mobilisations	966 323	1 200 000	982 956	266 323	716 633							982 956	
Clients			4 107 715	2 546 019	1 561 697	321 000						4 428 715	
Fournisseurs			3 493 763	3 159 772	333 991	13 999						3 507 762	
TRESORERIE PERIODE	1 705 750	-1 081 917	613 952	-613 753	1 227 705	-486 998	543 192	175 118	183 922	189 591	12 062	1 230 838	
TRESORERIE CUMUL					613 952	126 603	669 794	844 912	1 028 834	1 218 425	1 230 487	1 230 487	

P

rocédure commercialisation

