

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 22 novembre 2021**  
~~~~~

**PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ECOPARC LA GARRIGUE À ST-ANDRÉ-DE-SANGONIS**  
**APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS À LA COLLECTIVITÉ 2020**  
**PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 22 novembre 2021 à 18h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Philippe SALASC, premier Vice-Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 9 novembre 2021.

Étaient présents ou représentés

Mme Christine SANCHEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, M. Philippe LASSALVY, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. David CABLAT, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Pascal DELIEUZE, M. Gregory BRO, Mme Martine BONNET, M. Claude CARCELLER, Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN - M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Henry MARTINEZ à Mme Chantal DUMAS, M. Pierre AMALOU à M. Claude CARCELLER, M. Jean-François SOTO à M. Olivier SERVEL, M. Gilles HENRY à M. Jean-Pierre PUGENS, M. Jean-Luc DARMANIN à Mme Martine BONNET, Mme Béatrice FERNANDO à M. Jean-Marc ISURE, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Marie-Françoise NACHEZ à Mme Véronique NEIL.

Excusés

M. René GARRO, M. José MARTINEZ, M. Bernard GOUZIN, M. Christian VILLOING.

Absents

Mme Agnès CONSTANT, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 16	Présents : 33	Votants : 41	Pour : 41 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

*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 Cœur 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 ce traité de concession ;*

*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 St-André-de-Sangonis ;*

*VU la délibération du 26 novembre 2018 approuvant 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> environ destinés à de l'activité économique, soit une trentaine de lots de 1 000 à 4 500 m<sup>2</sup>,

**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 2020, est annexé à la présente délibération, avec les principaux éléments financiers suivants :

- montant global prévisionnel des dépenses : 4 805 072 €
- montant global prévisionnel des recettes : 6 472 142 €
- soit un résultat net à terminaison prévisionnel de 1 667 070 € (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)

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 2020 présenté par Territoire 34 au titre du traité de concession relatif à l'opération « Eco parc Cœur D'Hérault » à Saint-André-de-Sangonis,
- d'approuver en conséquence la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2020.

Transmission au Représentant de l'État  
N° 2727  
Publication le 24/11/2021  
Notification le  
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE  
Gignac, le 24/11/2021  
Identifiant de l'acte :

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO



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

**COMPTE RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE  
AU 31/12/2020**

Etabli le 28/07/21  
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 .....	13
2.1.7. Frais de commercialisation .....	13
2.2. RECETTES.....	13
2.2.1. Cessions : Recette initialement prévues : 3 238 K €.....	13
2.2.2. Participations .....	14
2.2.3. Subventions .....	15
2.3. Indicateurs d'avancement financiers au 31/12/2019 .....	15
2.4. Résultat ou participation de la collectivité.....	15
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE .....	16
3. PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS.....	17
3.1. Echancier prévisionnel de trésorerie .....	17
3.2. Préfinancement – emprunts et avances .....	17
3.3. Situation de trésorerie.....	17
4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS .....	17
ANNEXES AU CRAC .....	18

# 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.

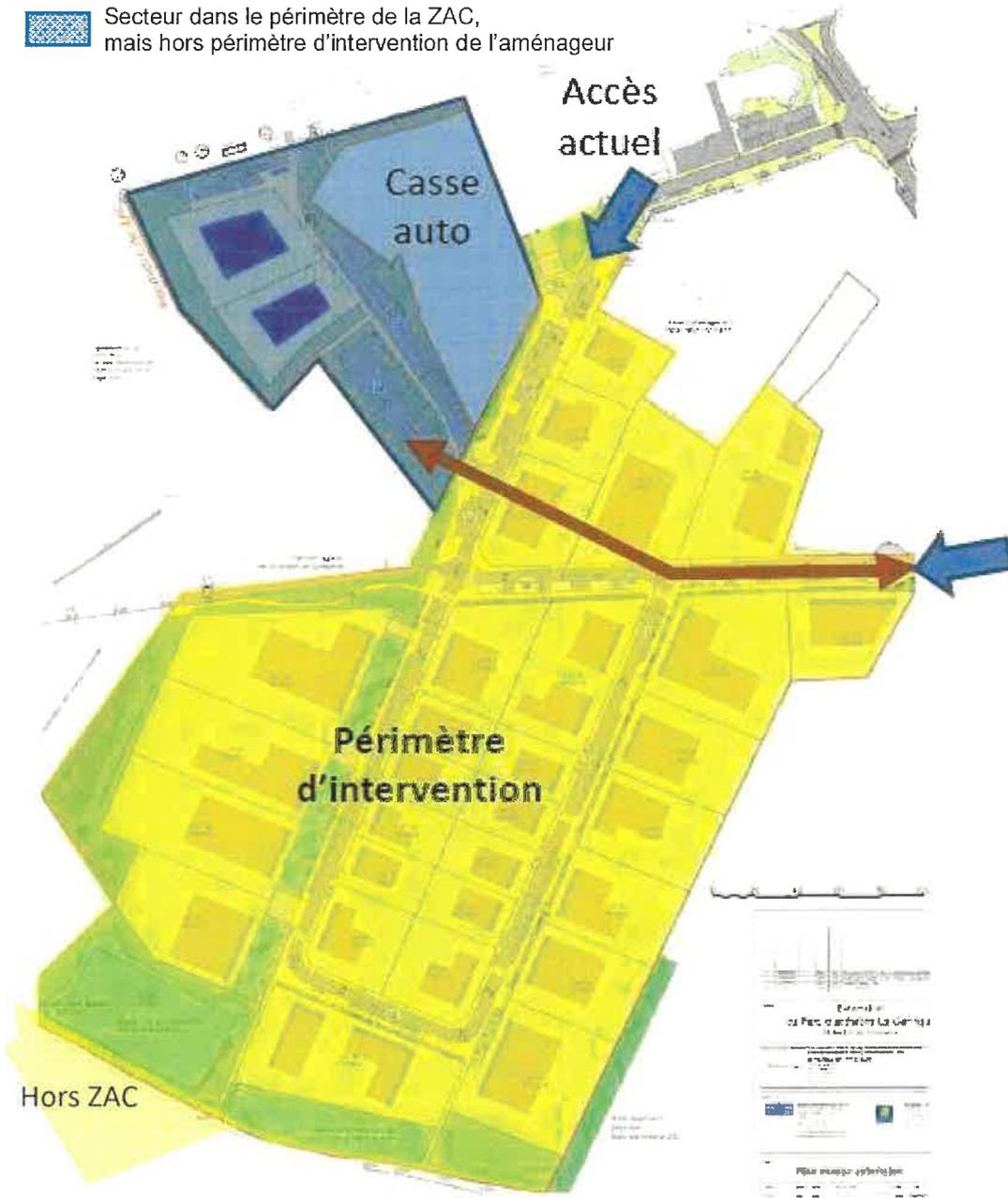
Cette opération poursuit notamment les objectifs suivants :

- 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.

Le périmètre

-  Périmètre intervention
-  Secteur dans le périmètre de la ZAC, mais hors périmètre d'intervention de l'aménageur



## **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.

Le PLU a depuis connu une révision générale approuvée le 12/12/2019. Cette révision laisse apparaître des incohérences entre les prescriptions techniques (rétention des eaux pluviales notamment), urbanistiques, architecturales et paysagères propres à la ZAC (éditées par le CPAUP) et le PLU récemment révisé. Une réunion technique est prévue pour apporter les solutions nécessaires.

## **1.3. PROGRAMME DE L'OPERATION**

### **Programme de constructions**

---

Sur les 40 000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> environ destinés à de l'activité, et correspondant à 35 lots d'une superficie allant de 1000 à plus 4500 m<sup>2</sup>.

### **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.

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

<b>COMPTE DE RESULTAT (en € HT)</b>		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan actualisé
<b>DEPENSES</b>													
10/ Total Etudes préparatoires	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 €	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 €	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 €	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 €	86 548 €	100 633 €	71 453 €	29 223 €	29 223 €	52 394 €	51 878 €	33 519 €	21 124 €	- €	- €	450 141 €
27/ Frais de commercialisation	- €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	9 499 €	2 000 €	- €	76 499 €
<b>TOTAL DEPENSES H.T.</b>	<b>1 433 209</b>	<b>1 847 650</b>	<b>927 194</b>	<b>143 375</b>	<b>143 375</b>	<b>99 152</b>	<b>975 116</b>	<b>380 359</b>	<b>106 316</b>	<b>87 399</b>	<b>63 864</b>	<b>32 496</b>	<b>6 086 130</b>
<b>RECETTES</b>													
50/ Ventes de terrains	- €	- €	271 843 €	400 815 €	478 260 €	390 905 €	390 518 €	330 570 €	466 448 €	510 773 €	- €	- €	3 238 130 €
51/ Ventes au concédant	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
53/ Subventions (hors UE)	- €	- €	66 000 €	- €	160 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	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 €	315 000 €	320 980 €	55 010 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 321 000 €
55/ Participations collectivités	1 265 990 €	315 000 €	315 000 €	315 000 €	315 000 €	320 980 €	110 020 €	- €	- €	- €	- €	- €	2 642 000 €
56/ Produits financiers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
57/ Participations autres	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
58/ Produits divers	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL RECETTES H.T.</b>	<b>1 265 990 €</b>	<b>315 000 €</b>	<b>652 843 €</b>	<b>715 815 €</b>	<b>715 815 €</b>	<b>947 260 €</b>	<b>500 925 €</b>	<b>390 518 €</b>	<b>466 448 €</b>	<b>330 570 €</b>	<b>510 773 €</b>	<b>- €</b>	<b>6 086 130 €</b>

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.

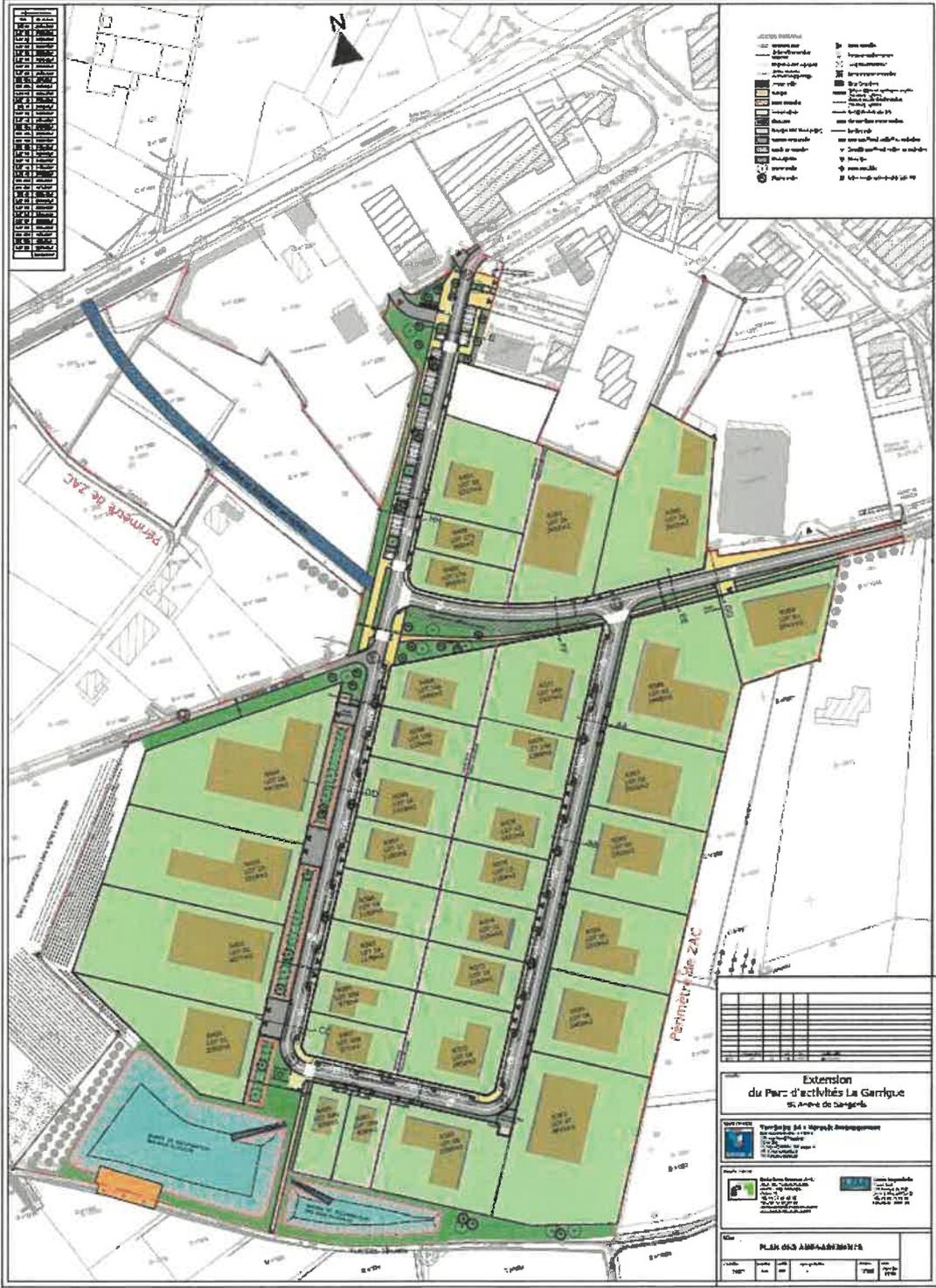
#### **1.5. ENJEUX DU CRAC PRESENTE**

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 2020. Il présente l'avancement réel de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2019 et approuvé le 16 novembre 2020.

# P lan d'aménagement et périmètre de la concession



## 2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

### 2.1. DEPENSES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2020.

#### 2.1.1. ETUDES

**Montant total des études : 7 K€HT**

**Etudes réalisées au 31/12/2020 (cumulé) : 7 K€HT**

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

**Etudes restant à réaliser au 31/12/2020 (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 31/12/2020 (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 31/12/2020 : 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. En effet, aucune adaptation de programme n'était prévue, devant conduire à de nouvelles acquisitions. 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.

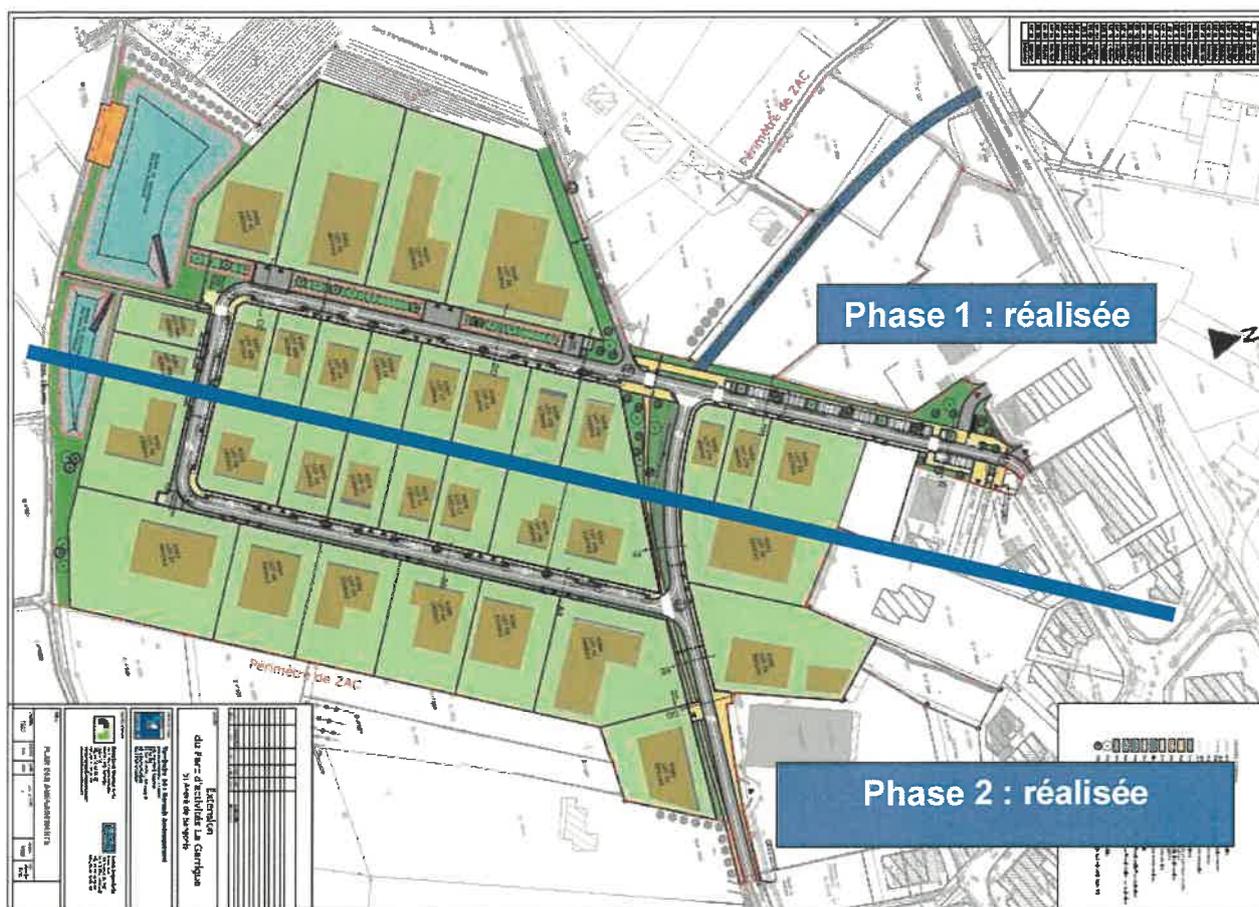
En 2019, afin de pouvoir réaliser les cessions des lots 25, 26 et 27a, Territoire 34 a mené pour le compte de la commune de Saint André de Sangonis l'ensemble de la procédure d'aliénation de l'ancien chemin rural de Jandos et s'est terminé par une acquisition sur l'exercice 2020.

### 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 868K€HT**

**Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2020 (cumulé) : 2 492 K€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 31/12/2020 : 376 K€HT**

Une provision pour des travaux et honoraires afférents est conservée jusqu'à la fin de la concession pour travaux éventuels imprévus (signalétique, mobilier urbain, débroussaillage,) ou avant remise des ouvrages.

Le solde des marchés de travaux est également à régler aux différentes entreprises dès finalisation par leur soin des DGD (Décompte Général Définitif) après phase de garantie de parfait achèvement.

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)	2 888	2 868	-20K€

L'écart est relatif aux frais de communication qui ont été supprimés au regard du rythme de commercialisation actuel.

**2.1.4. TRAVAUX A CHARGE DE LA COLLECTIVITE**

- Sans objet

**2.1.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR**

**Montant total de la rémunération : 631 K€HT**

**Rémunération perçue au 31/12/20 – 376 K€HT (59%)**

**Rémunération restant à percevoir au 31/12/2020 - 255K€HT (41%)**

**Analyse des écarts éventuels**

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	613	631	+18

L'écart est essentiellement lié à la révision appliquée à la rémunération de pilotage pour les années restantes jusqu'à la fin de concession.

Pour rappel, l'indice de référence de la révision est l'indice ingénierie ; l'indice de base est celui de Novembre 2014 valeur 846.10.

### 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 31/12/2020 (cumulé) : 0 K€HT**

**Etudes restant à réaliser au 31/12/2020 (cumulé) : 20 K€HT**

#### Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	174	20	<b>-154K€</b>

Le montant des frais de commercialisation faisait l'objet depuis le début de la concession d'une provision de 174k€.

Au regard de l'avancement de l'opération (travaux terminés, rythme de commercialisation) cette provision a été largement diminuée avec une adaptation à 20K€.

## 2.2. RECETTES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2020.

### 2.2.1. MONTANT TOTAL DES CESSIONS : 3 830 K €

**Avancement des cessions (cf. en complément bilan en annexe du présent CRAC)**

L'avancement des cessions de lots d'activités (**en m<sup>2</sup> de terrain**) est détaillé dans le tableau suivant :



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€

### **2.2.3. SUBVENTIONS**

*Sans objet.*

## **2.3. INDICATEURS D'AVANCEMENT FINANCIERS AU 31/12/2020**

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2020.

- **Recettes perçues : 4 189 K€ soit 65 % du montant global des recettes**
- **Dépenses réglées : 4 153 K€ soit 86 % 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 4 805K€HT et celui des recettes s'élève à 6 472K€HT.

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2020 montre un boni d'opération à terminaison d'un montant de 1 667K€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.

## **B**ILAN 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 31/12/2020 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. En conséquence, selon l'avancée de la commercialisation, le solde de l'emprunt serait remboursé intégralement de façon anticipée sur l'année 2024. Ceci représenterait un peu plus de 3K€ d'indemnité de remboursement anticipé.

En tout état de cause, les démarches nécessaires sont engagées auprès du Crédit Coopératif pour harmoniser la durée de l'emprunt et la durée de la concession.

### 3.3. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2020, la trésorerie de l'opération est de 600 K€.

Pour mémoire, les besoins périodiques de trésorerie sont couverts :

- 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 2020 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.
- **d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions** de l'année 2020.

# **A**NNEXES 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 16/11/2019

## 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 2020

Sans objet.

### CESSIONS

#### Liste des promesses de vente - Année 2020

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )	Destination	Prix € HT	Date PSV
J2TELEC	11	AY177	1185	ELECTRICITE	72 500€	15/12/2020
SCI GS ADESSE	19	AY141	1178	BET AUTOMATES	71 500€	07/09/2020
SIINO	9	AY144	1923	GARAGE AUTO	121 200€	09/12/2020

#### Liste des cessions (réitération d'actes authentiques) - Année 2020

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m <sup>2</sup> )	Destination	Prix € HT	Date AAE VENTE
LCMF (RABASTENS)	8a	AY 146	838	Contrôle technique	55 900 €	15/12/2020
LES2NOT (notaires)	15a+b	AY 136/137	2565	Office notarial	160 200 €	14/01/2020
ARHEMIS 34	18	AY 140	1 180	Batterie	71 600 €	24/12/2020
SCI AILES (MAMAN NATURELLE)	20 (a+b)	AY 142 et 143	1 943	Vente à distance de produits de puériculture	129 900 €	29/04/2020
CRL Construction Rénovation Languedoc (AMARI Rachid)	27b	AY 153	897	Construction, rénovation de bâti	63 600 €	23/12/2020

**ANNEXE 3**

**Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie**

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Engagements		Réalisé		Fin 2019		2020		2021		2022		2023		2024		Bilan		Ecart	
			Approuvé	Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau			
	DEPENSES		4 960 109	4 447 854	4 152 921	4 020 913	132 007	155 589	121 464	114 890	260 207	4 805 072	6 610	1 266 540	12 546	2 164 006	222 791	631 434	438 361	13 716	29 068	20 000	6 472 142	-155 037
10	ETUDES PEULABLES ET PRE OPERATIONNELLES		6 610	6 610	6 610	6 610																6 610		
11	ACQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEANT		1 266 540	1 266 540	1 266 540	1 266 540																1 266 540	0	
12	ACQUISITIONS AUTRES		12 546	12 546	12 546	12 546																12 546	0	
13	TRAVAUX DE VRD		2 164 006	2 076 391	2 038 378	1 991 464		42 000	31 000	21 628												2 164 006	0	
15	HONORAIRES SUR TRAVAUX		222 775	174 580	159 641	153 992		16 000	18 500	12 200												222 791	16	
17	REMUNERATION		613 285	610 081	375 996	323 985		78 201	58 074	67 112												631 434	18 169	
18	FRAIS DIVERS		458 709	270 028	257 361	233 560		17 000	12 000	148 000												438 361	-20 348	
21	FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME		12 995	2 107	13 716	12 995		721	1 890	1 267												13 716	721	
22	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS		29 039	28 047	22 133	19 220		2 388	1 890	1 267												29 068	29	
27	FRAIS DE COMMERCIALISATION		173 624	925																		20 000	-153 624	
	RECETTES		6 284 310	5 628 642	4 189 042	3 663 382	525 660	1 181 100	635 100	465 900	1 181 100	466 900	706 600	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	1 181 100	187 832
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS		3 686 383	2 986 265	1 546 665	1 065 465	481 200	1 181 100	635 100	466 900												3 829 765	143 372	
	Lot 1 à 5 - Medibail préablement 12/2019	20		706 600		133 100																706 600		
	Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019	20		133 100		133 100																133 100		
	Lot 7 -	20																				237 000		
	Lot 8a - Robastians contrôle auto PSV 06/2020	20		55 900		55 900																55 900		
	Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018	20		58 100		58 100																58 100		
	Lot 8c - Piron AA signé 05/2019	20		63 500		63 500																63 500		
	Lot 8d - Melhac AA signé 06/2018	20		90 600		90 600																90 600		
	Lot 9 - Maxi services préablement 06/2020	20		121 200		121 200		121 200														121 200		
	Lot 10 - ATC carnéage	20																				72 500		
	Lot 11 - J2T élec préablement 06/2020	20		71 600		71 600			71 600													71 600		
	Lot 12 - Froid ec	20																				71 600		
	Lot 13 - BBC Isoblon	20																				86 000		
	Lot 14a - Garage auto PSV signé 05/2019	20		129 900		129 900		129 900														129 900		
	Lot 14b - 3A auto	20		160 200		160 200																160 200		
	Lot 15a+b - Noires AA signé 01/2020	20		86 100		86 100																86 100		
	Lot 16 - Paramad Etko PSV signé 05/2018	20		71 340		71 340																71 340		
	Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019	20		71 600		71 600																71 600		
	Lot 18 - ECS	20		71 500		71 500																71 500		
	Lot 19 - Adisse	20		129 900		129 900																129 900		
	Lot 20a+b - Maimon Naturelle AA signé 04/2020	20		602 845		602 845																602 845		
	Lot 21-22-23-24 - MAS ADJEP34 AA signé 03/2018	20		42 589		42 589																84 700		
	Lot 25 - Semahu	20																				186 700		
	Lot 26 -	20		66 000		66 000																157 400		
	Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018	20		63 600		63 600																66 000		
	Lot 27b - CDL PSV 12/2019	20																				63 600		
	Lot 28 - cap energie	20		45 980		45 980																134 500		
	AY 157 - Syndicat Centre Hérault	20																				45 980		
55	PARTICIPATIONS CONCEDEANT		1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000																1 266 000		
57	REBOURSEMENTS DIVERS		1 266 000	1 266 000	1 266 000	1 266 000																1 266 000		
58	PRODUITS DIVERS		65 917	110 377	110 377	65 917	44 460	99 001	99 995	100 496	202 503	202 503	99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	704 677	4 677	
	AMORTISSEMENTS		704 677	704 677	197 509	98 508		99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	704 677	4 677	
60	EMPRUNTS		700 000	700 000	197 509	98 508		99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	700 000	0	
6010	AMORTISSEMENT ( remboursement )		700 000	700 000	197 509	98 508		99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	700 000	0	
67	REBOURSEMENT CAUTIONS		700 000	700 000	197 509	98 508		99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	99 497	99 995	100 496	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	202 503	700 000	0	
	MOBILISATIONS		700 000	704 677	704 677	700 000	4 677															704 677	4 677	
70	EMPRUNTS		700 000	700 000	700 000	700 000																700 000		
77	ENCAISSEMENT CAUTIONS		700 000	700 000	700 000	700 000																700 000		
	TRESORERIE CUMUL			4 677	4 677																	4 677	4 677	
	RESULTAT EXPLOITATION					285 086	599 931	1 469 303	1 882 943	2 134 458	1 667 071	1 667 071										1 667 071		
																						1 667 070		

## P

### rocédure commercialisation

