

~~~~~  
**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 KUZNIK, 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 Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ	Présents : 33	Votants : 41	Pour : 41 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 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 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 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 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.	Echéancier 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.

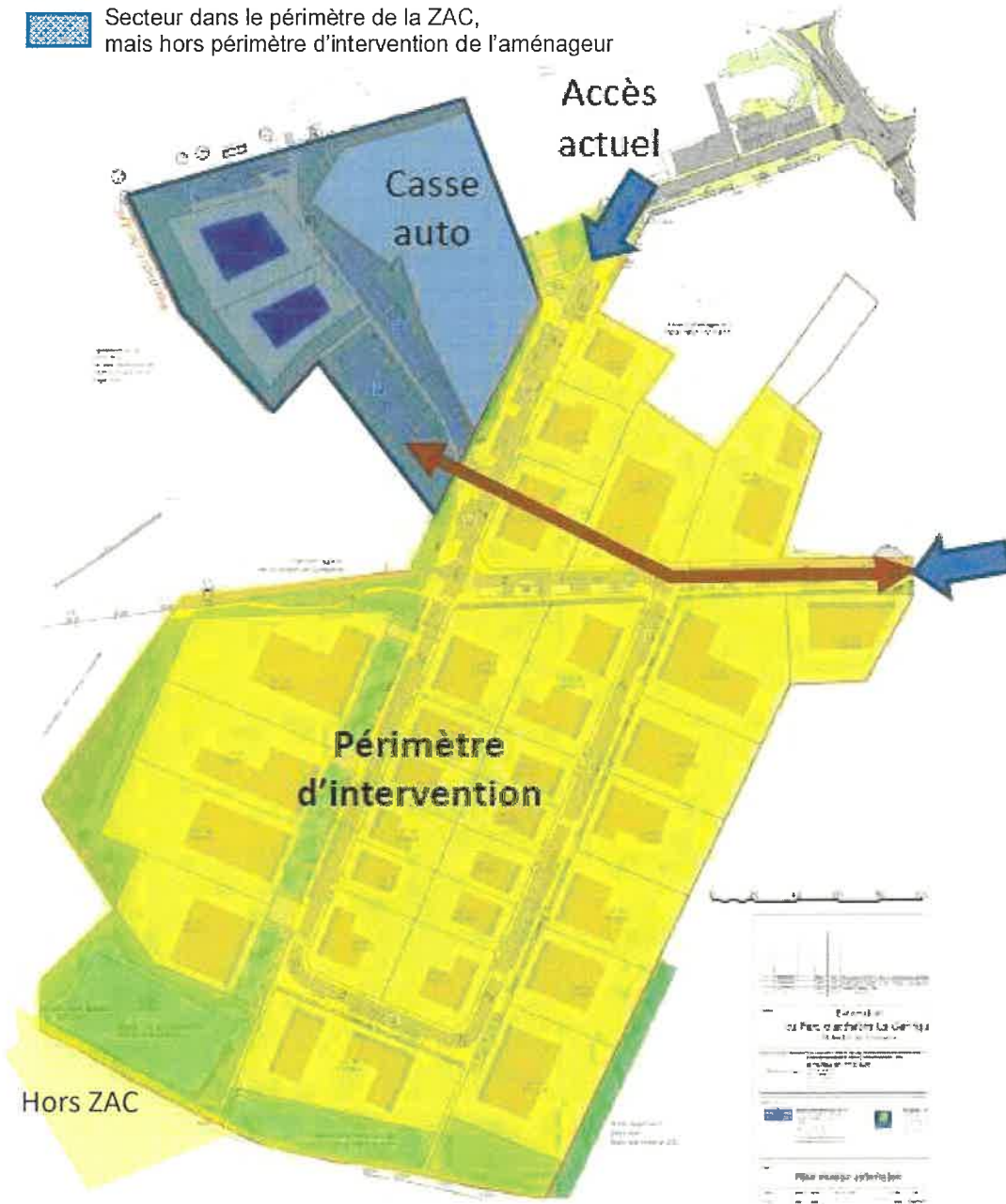
Cette opération poursuit notamment les objectifs suivants :

- 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 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.

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)		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bilan actualisé
DEPENSES													
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 €
TOTAL DEPENSES H.T.	1 433 209	1 847 650	927 194	143 375	143 375	99 152	975 116	380 359	106 316	87 399	63 864	32 496	6 086 130
RECETTES													
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	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL RECETTES H.T.	1 265 990 €	315 000 €	652 843 €	715 815 €	715 815 €	947 260 €	500 925 €	390 518 €	466 448 €	330 570 €	510 773 €	- €	6 086 130 €

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

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.

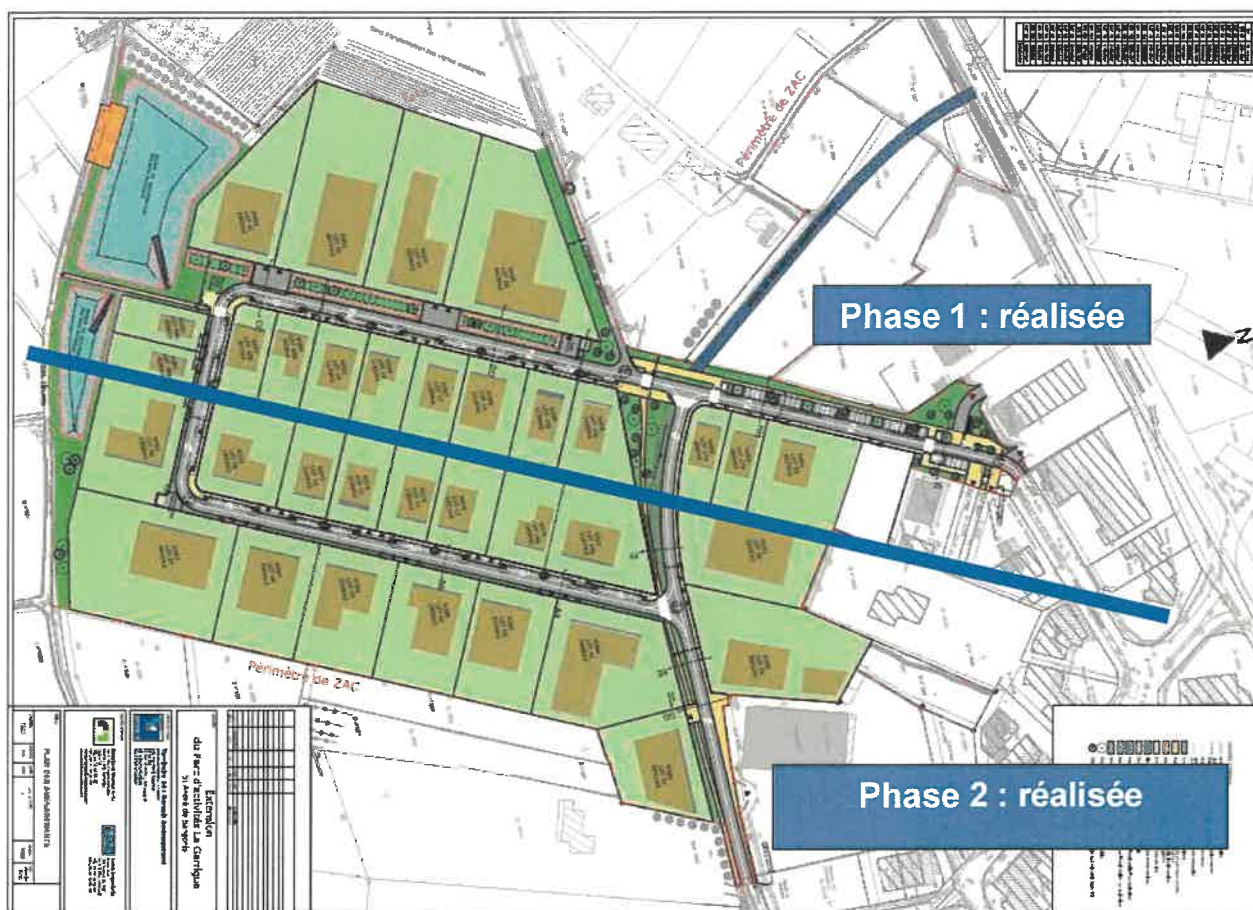
En 2019, afin de pouvoir réaliser les cessions des lots 25, 26 et 27a, Territoire 34 a mené pour le compte de la commune de Saint André de Sangonis l'ensemble de la procédure d'aliénation de l'ancien chemin rural de Jandos et s'est terminé par une acquisition sur l'exercice 2020.

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	-154K€

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 m² de terrain**) est détaillé dans le tableau suivant :

Réalisé 2020		Prévisionnel					
		2021		2022		2023	
Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²
15a+b	2565	1 à 5	12 496			7	4 637
8a	838	9	1923	11	1185	10	1 183
18	1 180	14a	1 416	12	1 184	26	2 650
		16	1 416	13	1 421		
20a+b	1943	27a	897	14b	1399		
27b	897	19	1178	25	3503		
				28	2231		
7423		19 326		10 923		8 470	
Surface cessible totale 69 607m²							

Analyse des écarts éventuels en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global cessions	3 686 K€HT	3 830 K€HT	+ 142 K€HT

Le montant prévisionnel des recettes est plus important que le dernier approuvé, car il est ajusté sur la réalité des prix de vente de chaque lot et non plus sur une moyenne des lots restants.

Hypothèses de prix de cessions

Les hypothèses de prix de vente unitaires retenues au nouveau bilan restent inchangées par rapport à l'année précédente et restent dans les fourchettes 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

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

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 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.

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 31/12/2020 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.

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 16/11/2019

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 ²)	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 ²)	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

P

rocédure commercialisation

