

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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 26 septembre 2016

ECOPARC CŒUR D'HÉRAULT ZAC LA GARRIGUE
APPROBATION DU COMPTE-RENDU 2015 RELATIF
AU TRAITÉ DE CONCESSION SIGNÉ AVEC TERRITOIRE 34.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 26 septembre 2016 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. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Chantal COMBACAL, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. Philippe MACHETEL, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Evelyn GELLY, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Stéphane SIMON -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS

Procurations :

Madame Béatrice NEGRIER à M. René GOMEZ, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET, Monsieur Christophe GAUX à Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Edwige GENIEYS à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Madame Viviane RUIZ à Monsieur Olivier SERVEL

Excusés :

M. José MARTINEZ, Madame Lucie TENA

Absents :

M. Maurice DEJEAN, M. Daniel REQUIRAND, Monsieur Christian VILLOING, Monsieur Alexis PESCHER, Monsieur Grégory BRO

Quorum : 25	Présents : 35	Votants : 41	Pour 41 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1 et suivants.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu les articles L300-4, 300-5 et 300-5-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur,

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 St-André-de-Sangonis ainsi que sa commercialisation,

Vu que Territoire 34 dispose d'une concession portant sur une partie du périmètre de la ZAC La Garrigue, que sur les 40 000 m² de surface de plancher du périmètre de la ZAC, le programme prévisionnel de construction objet du traité de concession s'inscrit dans une SDP de 35000 m² environ destinés à de l'activité économique, soit une trentaine de lots de 1000 à 4500 m²,

Considérant qu'en application des dispositions des articles L300-5 du code de l'urbanisme, L1523-2 et 1523-3 du Code général des collectivités territoriales applicables par le jeu de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, le concessionnaire doit fournir chaque année à la collectivité concédante, un compte-rendu présentant l'avancement physique et financier de l'opération,

Considérant que ce compte-rendu annuel à la collectivité (CRAC) 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,

Considérant qu'il doit être soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante du concédant dans un délai de trois mois dès sa réception ; le dossier complet a été réceptionné à la communauté de communes le 5 août 2016,

Considérant que le compte-rendu annuel détaillé, arrêté au 31 décembre 2015 fait apparaître les éléments d'avancement technique et financier suivants :

- Approbation par la CCVH le 14 décembre 2015 du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics,
- 100% des acquisitions foncières réalisées, correspondant à l'apport foncier de la CCVH comme prévu par le traité de concession pour un montant de 1 266 000 €HT,
- Dépenses liées aux honoraires de maîtrise d'œuvre 43 000 €,
- Réalisation des appels d'offres pour les travaux qui seront réalisés en deux tranches à compter de 2016,

- Une rémunération de l'aménageur perçue au 31/12/15 de 67 000 €, soit 11% du montant total prévu (611 k€),
 - 315 000 € perçus au titre de la participation 2015 du département de l'Hérault, conformément à la convention tripartite de l'Ecoparc portant la participation totale du département à 1 321 000 €,
- Considérant que le montant global prévisionnel des dépenses et recettes s'élève à 6 096k € ; dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2015 reste équilibré,
- Considérant que la présentation détaillée du CRAC a été réalisée au comité de pilotage Ecoparc du 6 juillet 2016, auquel était associée la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
- Considérant qu'il en ressort que la SPLA Territoire 34 respecte les engagements techniques et financiers découlant du traité de concession conclu avec la communauté de communes,

**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 2015 présenté par Territoire 34 au titre du traité de concession relatif à l'opération « Ecoparc Cœur d'Hérault » à St-André-de-Sangonis.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 1355 le 27/09/2016

Publication le 27/09/2016

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 27/09/2016

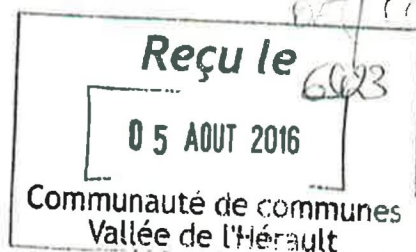
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20160926-lmcl89369-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes





Montpellier, le 4 aout 2016

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
VALLEE DE L'HERAULT**
2 Parc d'activités de Camalcé - BP 15

34150 GIGNAC

Affaire suivie par : E. CAMPOS
Téléphone : 04 67 40 92 00
Télécopie : 04 67 40 92 21
E-Mail : i.lamotte@herault-amenagement.fr

LRAR N° 1A 119 895 7805 3

OPERATION : ECOPARC DEPARTEMENTAL CŒUR D'HERAULT ZAC LA GARRIGUE.
OBJET : Compte-rendu annuel à la Collectivité (CRAC) au 31/12/2015

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le Compte Rendu d'Activité au Concédant établi au 31/12/15 qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'opération d'aménagement de la "ZAC LA GARRIGUE".

L'établissement de ce document qui s'inscrit dans la dynamique du Traité de Concession passé avec notre Société vise à vous donner toutes informations pour suivre et gérer l'évolution de ce projet.

Conformément aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, L. 1523-2, L. 1523-3 et L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Compte Rendu d'Activité est à soumettre à l'approbation de votre Conseil Communautaire dans un délai de trois mois de sa réception.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout commentaire ou toute précision sur ces documents qui ont été présentés à vos services, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments dévoués.

Le Responsable Administratif et Financier
Jacques BOISSIER

Pièces jointes :
- CRAC au 31/12/15

202 avenue du Professeur Viala – CS 84268 – 34 098 Montpellier Cédex 5
Tél 04 67 40 92 00 – Fax 04 67 40 92 01

145 Siège social : Hôtel du Département – 34 087 Montpellier
Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 710 000 €
RCS – 504 714 395 – N° Siret 504 714 395 00010 – TVA Intracommunautaire FR 66 504 714 395



**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 31/12/2015**

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.....	12
2.2.	RECETTES	13
2.2.1.	Cessions.....	13
2.2.2.	Participations	13
2.2.3.	Subventions.....	14
2.2.4.	Autres recettes	14
2.3.	Indicateurs d'avancement financiers au 31/12/2015	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.

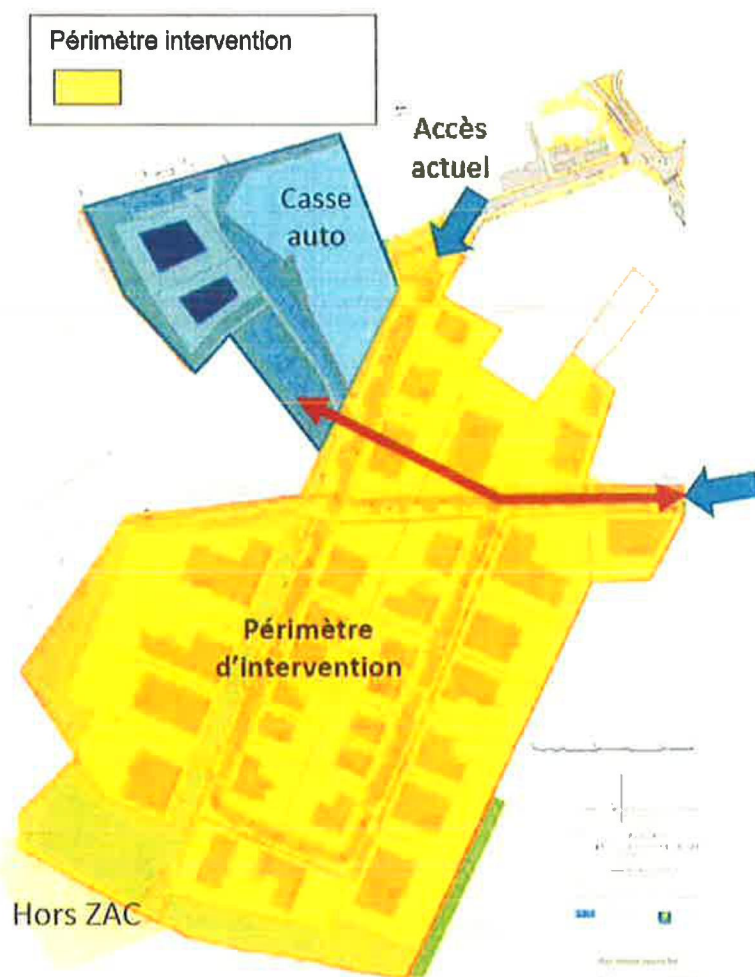
Territoire34 n'intervient pas sur la totalité de la ZAC.

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 prévoit 2 phases opérationnelles (Cf. les périmètres d'opération et d'intervention en annexes 1 et 2).

Le périmètre



1.2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Une modification simplifiée du PLU en cours d'approbation est prévue au 1^{er} trimestre 2016, afin de le rendre cohérent avec le cahier des charges de la ZAC.

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, soit une trentaine de lots de 1000 à 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 a 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 €	61 876 €	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	1 647 650	927 194	143 375	99 152	975 116	380 359	106 316	87 399	63 854	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.

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 2015.

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. DEPENSES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2015.

2.1.1. ETUDES

Montant total des études prévu : 30 K€HT

Etudes réalisées au 31/12/2015 : 1 K€HT

Les études concernent essentiellement les prestations liées à la modification du PLU.

Le dossier de réalisation de la partie de la ZAC correspondant au périmètre d'intervention de Territoire 34 a été remis à la CCVH en octobre 2015.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics approuvés par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault le 14 décembre 2015.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (€ HT)	30	30	0

2.1.2. ACQUISITIONS

Procédures d'acquisitions

Avancement 100%

Total des acquisitions prévues : 10 ha – 1 369 K€HT

Acquisitions réalisées au 31/12/2015 : 1 279 K€HT

100% des acquisitions foncières ont été réalisées correspondant à l'apport foncier de la CCVH pour un montant inférieur au bilan initial au regard des frais annexes effectifs.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Total acquisitions (ha)	1 369	1 369	0

Par précaution, une provision a été intégrée en cas d'acquisition de foncier supplémentaire. Le montant du nouveau bilan reste ainsi identique.

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, prévus à charge de l'aménageur : 4 085€HT

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2015 : 43 €HT

Ces dépenses correspondent essentiellement aux honoraires de maîtrise d'œuvre.

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2015 : 4 042K€HT

Restent à réaliser les travaux suivants :

- Phase 1 : la livraison est prévue en septembre 2016.
- Phase 2 : la livraison est prévue en septembre 2018.

Y compris honoraires et frais divers afférents

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux, honoraires et frais divers à charge aménageur (K€ HT)	4 085	4 085	0

Les résultats de l'appel d'offres travaux sont inférieurs aux estimations initiales. Toutefois, par précaution, le montant du nouveau bilan reste identique en raison des provisions sur les travaux au regard des aléas éventuels à venir.

Par ailleurs, toujours par mesure préventive, des frais de commercialisation et divers ont été ajoutés pour tenir compte du contexte du marché. Ces frais supplémentaires sont compensés par la diminution des frais financiers.

2.1.4. TRAVAUX A CHARGE DE LA COLLECTIVITE

- Sans objet

2.1.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération totale prévue - 611 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/2015 – 67 K€HT (11%)

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2015 - 544 K€HT (89%)

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	611	611	0

2.1.6. FOND DE CONCOURS

Sans objet.

2.2. RECETTES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2015.

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 (m ² terrain)	Réalisé au 31/12/15	2016	2017	2018	Au-delà	Surface totale (m ² terrain)
Lots activités	69 368	0	0	14 565	4 923	49 049	68 537

Dans le cadre de la réalisation effective du découpage des lots, une légère diminution du cessible a été constatée.

Analyse des écarts éventuels en K€HT

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global cessions (m ² terrains)	3 238 K€HT	3 238 K€HT	0

Le montant prévisionnel de recettes reste identique

Hypothèses de prix de cessions

Les hypothèses de prix de vente unitaires retenues au nouveau bilan sont les suivants :

	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	

2.2.2. PARTICIPATIONS

Participations concédant : 1 321 K €

La participation prévisionnelle 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.

Le versement en numéraire du solde de 55 K€ est prévu en 2019.

Participations autres personnes morales de droit public : 1 321 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€

- 315 K € ont été perçus en 2015. Cette participation a été utilisée pour des honoraires et le démarrage des travaux

2.2.3. SUBVENTIONS

Le versement d'une subvention Etat est prévu en 2018

2.2.4. AUTRES RECETTES

2.3. INDICATEURS D'AVANCEMENT FINANCIERS AU 31/12/2015

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2015.

- **Recettes perçues : 1 581 K€ soit 26 % du montant global des recettes**
 - Participations : 1 581 k €
- **Dépenses réglées : 1 378 K€ soit 22.6 % du montant global des dépenses**
 - Etudes : 1K€ soit 0,02% (correspondants à 3% du poste études)
 - Acquisitions : 1 266K€ soit 20.77 % (correspondants à 92% du poste acquisitions)
 - Autres : 111K€ soit 1.82 % (correspondants à 2% du poste autres dépenses)

2.4. RESULTAT OU PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Au vu de ces éléments, le montant global prévisionnel des dépenses et des recettes s'élève à 6 096 k €. Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2015 reste équilibré.

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 31/12/2015 et à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel figurant au plan de trésorerie.

3. **P**LAN 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

Sans objet.

3.3. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2015, la trésorerie de l'opération est de +202 K€ et elle devrait être de -777 K€ au 31/12/2016.

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

4. **P**ROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Départemental :

- **d'approuver le présent CRAC** au 31 décembre 2015 et notamment son bilan prévisionnel actualisé
- **d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions** de l'année 2015.

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

ANNEXE 1

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

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 2015

Vendeur	Surface (m²)	Nature du bien	Réf. cadastrale	Prix €	Mode d'acquis.	Date acte
CCVH	99 643	Terrain à bâtir	AY 16 – AY 122 – AY 24 à AY 26 – AY 32 à AY 35 – AY 52 – AY 21	1 266 000	Amiable (apport)	21/12/2015

CESSIONS

Liste des cessions - Année 2015

Sans objet.

ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

Au 31/12/2015

Opération : 10004

Bilan financier

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	Bilan Nouveau
	DEPENSES	6 096 131	1 378 394	1 294 978	386 479	1 232 989	179 262	233 753	403 383	269 513	576 717	140 664	6 096 131
10	ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	30 000	960	11 000	10 000	8 040							30 000
11	AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDANT	1 369 544	1 266 540										1 266 540
12	AQUISITIONS AUTRES			12 546		90 458							103 004
13	TRAVAUX DE VRD	2 986 500		1 015 000		950 000	20 000	20 000	325 000	191 500	400 000	65 000	2 986 500
14	TRAVAUX DE BATIMENTS												
15	HONORAIRES SUR TRAVAUX	273 717	43 451	67 981	30 400	12 000	24 100	45 372	10 000	15 000	41 600	17 820	307 724
17	REMUNERATION	611 479	66 718	82 818	58 084	91 340	58 656	65 855	42 942	38 313	48 729	57 837	611 292
18	FRAIS DIVERS	298 251		55 500	221 000	22 500	10 000	64 800	14 800	14 700	86 388		489 688
19	TVA PERDUE												
20	FONDS DE CONCOURS												
21	FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	450 141	725	16 510	31 994	23 651	21 506	7 726	641			7	102 760
22	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS												
27	FRAIS DE COMERCIALISATION	76 499		33 624	35 000	35 000	45 000	30 000	10 000	10 000			198 624
60	EMPRUNTS												
70	EMPRUNTS												
	RECETTES	6 096 130	1 581 000	315 000	937 600	846 990	522 010	456 000	489 400	514 000	434 130		6 096 130
30	LOYERS												
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 238 130			622 600	310 000	412 000	456 000	489 400	514 000	434 130		3 238 130
51	VENTES AU CONCEDANT												
52	VENTES DE BATIMENTS												
53	SUBVENTIONS NATIONALES	216 000				216 000							216 000
54	SUBVENTIONS EUROPE												
55	PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 321 000	1 266 000				55 000						1 321 000
56	PRODUITS FINANCIERS												
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	1 321 000	315 000	315 000	315 000	320 990	55 010						1 321 000
58	PRODUITS DIVERS												

Plan de trésorerie

Ligne	Intitulé	Bilan Approuvé	Fin 2015 Année	2016 Année	2017 Année	2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	Bilan Nouveau
	DEPENSES	6 096 131	1 378 394	1 294 978	386 479	1 232 989	179 262	233 753	403 383	269 513	576 717	140 664	6 096 131
	RECETTES	6 096 130	1 581 000	315 000	937 600	846 990	522 010	456 000	489 400	514 000	434 130		6 096 131
	TRÉSORERIE		202 606	-777 372	-226 250	-612 249	-269 501	-47 254	38 763	283 250	140 664		

ANNEXE 4

Procédure commercialisation

