

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 23 septembre 2024**  
~~~~~

PAE ECOPARC LA GARRIGUE - SAINT ANDRÉ DE SANGONIS
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS À LA COLLECTIVITÉ 2023
PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 23 septembre 2024 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 12 septembre 2024.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Philippe LASSALVY, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Manuel YORIS suppléant de M. Jean-Marc ISURE, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Christine DEBEAUCE à Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Robert SIEGEL à Mme Véronique NEIL, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Monique GIBERT à Mme Béatrice FERNANDO, M. Marcel CHRISTOL à M. Olivier SERVEL, M. Jean-Luc DARMANIN à M. José MARTINEZ.

Excusés

Mme Florence QUINONERO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 45	Pour : 45 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 la délibération n°3072 du Conseil communautaire du 30 janvier 2023 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) ;

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

VU l'article L. 327-1 du même code ;

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

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

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

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

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

VU la délibération n°2982 en date du 26 septembre 2022, relative à l'avenant n°1, modifiant le montant de la participation des collectivités ;

VU la délibération n°3281 en date du 25 septembre 2023, relative à l'avenant n°2, portant la durée de la concession de 10 à 12 ans ;

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 2023, présente les principaux éléments financiers suivants :

- Montant global prévisionnel des dépenses : 4 799 325 €, remboursement anticipé de 1 000 000 € des participations aux collectivités inclus

- Montant global prévisionnel des recettes : 5 527 789 €

- Soit un résultat net prévisionnel de 728 464 € à date de fin de concession (le montant réel du résultat de cette d'opération sera partagé à part égale entre le département de l'Hérault et la CCVH conformément à la convention de partenariat et viendra atténuer les participations initiales des deux collectivités)

- Les ventes des lots 11 d'une surface de 1 185m² pour un montant de 71 600 euros HT et 14b d'une surface de 1 399 m² pour un montant de 84 700 euros HT

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 2023 présenté par Territoire 34 au titre du traité de concession relatif à l'opération "Ecoparc Cœur d'Hérault" à Saint André de Sangonis,

- d'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2023.

Transmission au Représentant de l'État N° 3609

Publication le 24/09/2024

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 24/09/2024

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20240923-18701-DE-1-1

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

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ



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

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2023**

Etabli le 05/07/2024
Références : JTV1

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

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

Ce rapport vise à présenter

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

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1.	Rappel des objectifs initiaux, des enjeux et du périmètre	4
1.2.	Rappel des documents d'urbanisme en vigueur	6
1.3.	Programme de l'opération	6
1.4.	Données administratives relatives à l'opération	8
1.5.	Enjeux du crac présenté	8
2.	AVANCEMENT DE L'OPERATION	10
2.1.	DEPENSES	10
2.1.1.	Etudes	10
2.1.2.	Acquisitions	10
2.1.3.	Travaux, Honoraires Techniques et Frais divers a charge de l'aménageur	11
2.1.4.	Travaux à charge de la Collectivité	12
2.1.5.	Rémunération de l'aménageur	12
2.1.6.	Fond de concours	12
2.1.7.	Frais de commercialisation	12
2.2.	RECETTES	13
2.2.1.	Cessions	13
2.2.2.	Participations	14
2.2.3.	Subventions	14
2.3.	Indicateurs d'avancement financiers au 31/12/2021	14
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 et reçue en préfecture le 4 novembre 2014, 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 :

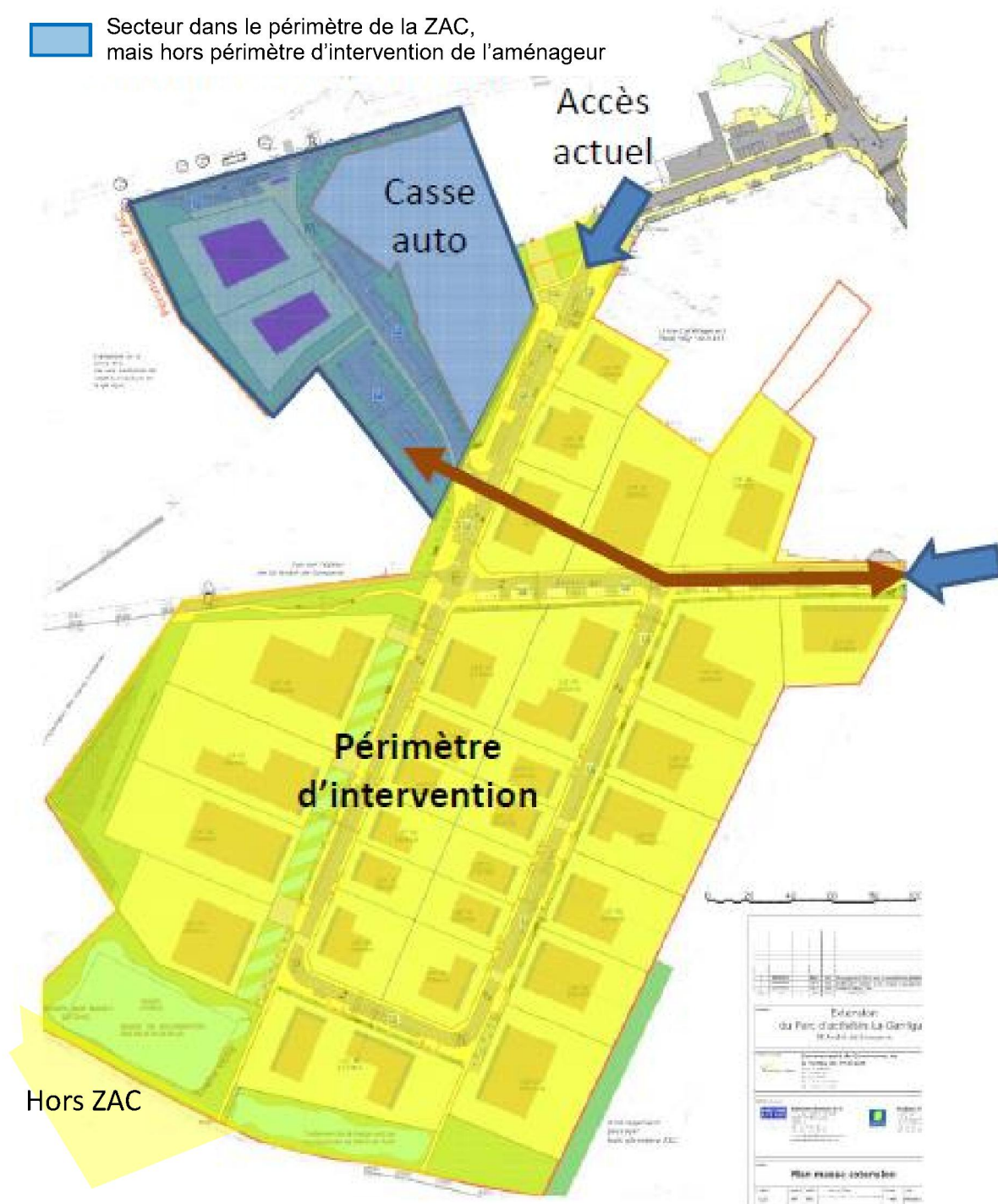
- Répondre aux demandes d'entreprises désireuses de s'implanter localement,
- Proposer des tailles de parcelles variées permettant de toucher un panel le plus large possible d'activités,
- Offrir des services aux entreprises afin de faciliter leur activité.

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.

En 2023, un avenant de prolongation du traité de concession a été approuvé pour mener à terme les opérations de rétrocession des espaces publics, de fin de commercialisation et de clôture du traité. Cet avenant prévoit une durée de concession de 12 ans.

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.

1.3. PROGRAMME DE L'OPERATION

Programme de constructions

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

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

- Réalisés par l'aménageur :
 - Voiries internes ZAC
 - Réseaux secs, dont la fibre optique
 - Réseaux pluvial et bassin de rétention, AEP, EU et Eau brute,
 - Espaces paysagers...

- Réalisés par le concédant : sans objet.

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

Bilan prévisionnel initial

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

Extrait annexe n°6 du traité de concession

1.4. DONNEES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'OPERATION

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

La date d'expiration de la concession est fixée au 4 novembre 2026 selon l'avenant n°2 signé le 7 novembre 2023.

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 2023. Il présente l'avancement réel de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2022 et approuvé le 26 septembre 2023.

Plan 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 31/12/2023.

2.1.1. ETUDES

Montant total des études : 6610€HT

Etudes réalisées au 31/12/2023 (cumulé) : 6610 €HT

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

Etudes restant à réaliser au 31/12/2022 (cumulé) : 0 €HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (€ HT)	6610	6610	0

2.1.2. ACQUISITIONS

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

Acquisitions réalisées au 31/12/2023 (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 31/12/2023 : 0 K€HT

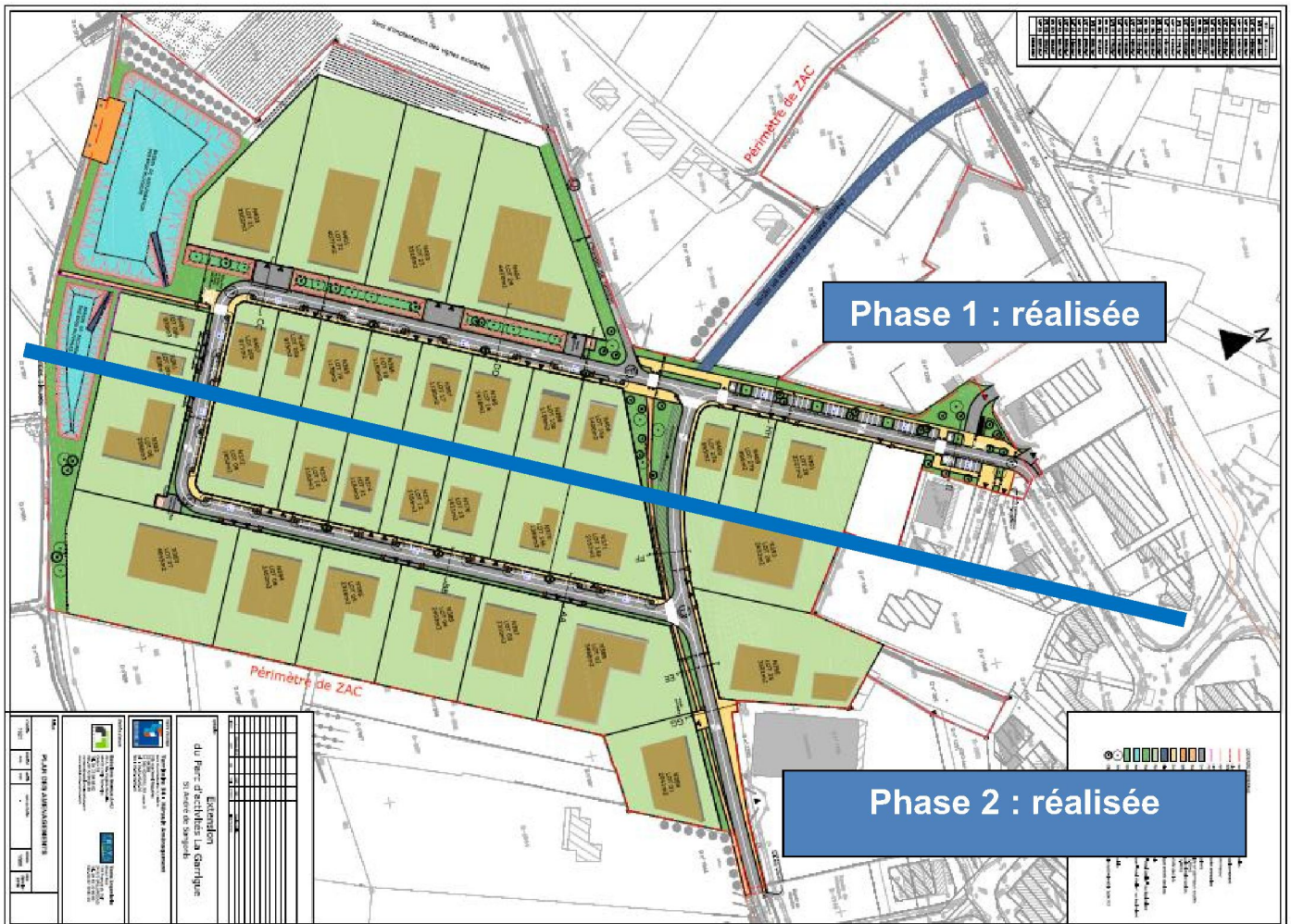
Aucune acquisition supplémentaire n'est à prévoir ; un échange a été régularisé avec la SCI MOULIN A HUILE.

Analyse des écarts éventuels

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

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

Les phases opérationnelles sont délimitées sur le plan suivant :



Montant total des travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers : 2 838K€HT

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2023 (cumulé) : 2 606K€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 31/12/2023 : 232K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux, honoraires et frais divers à charge aménageur (K€ HT)	2 811	2 838	+ 27K€

Le montant global est en hausse avec une augmentation du coût des travaux pour la provision prévue pour la rétrocession des espaces publics, et pour une provision des honoraires d'architecte coordonnateur.

Le poste Imprévus prévoit les débroussaillages réguliers.

Dans le poste Frais divers est conservée une provision de 146k€ en cas de travaux de renforcement électrique sur la ZAC selon les puissances nécessaires des entreprises.

2.1.4. TRAVAUX A CHARGE DE LA COLLECTIVITE

- Sans objet

2.1.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Montant total de la rémunération : 673 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/23 – 540K€HT

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2023 - 133K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	669	673	+4K€

Un poste rémunération en légère hausse compte tenu de l'augmentation des dépenses.

2.1.6. FOND DE CONCOURS

Sans objet.

2.1.7. FRAIS DE COMMERCIALISATION

Montant total des frais : 0 K€HT

Frais de commercialisation réalisés au 31/12/2023 (cumulé) : 0 K€HT

Etudes restant à réaliser au 31/12/2023 (cumulé) : 0 K€HT

Analyse des écarts éventuels

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

Au regard de l'avancement de l'opération et de l'absence d'intermédiaire, la provision a été supprimée en 2022.

2.2. RECETTES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2023.

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 2023		Prévisionnel					
		2024		2025		2026	
Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²
11	1185	28	2232	10	1183	7	4645
14b	1399	26	2650	12	1184		
				19	1178		
Surface cessible totale 69 607m²							

Analyse des écarts éventuels en K€HT

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

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

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

2.2.2. PARTICIPATIONS

Participations concédants : 1 266 K€

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

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

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

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

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

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

Montants versés au 31/12/2020 :

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

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

Ce remboursement a fait l'objet d'un avenant n°1 au traité de concession.

Ce remboursement apparaît dans le bilan au poste de « Remboursement de participation » dans les dépenses de l'opération.

2.2.3. SUBVENTIONS

Sans objet.

2.3. INDICATEURS D'AVANCEMENT FINANCIERS AU 31/12/2023

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2023.

- Recettes perçues : 4 750 K€ soit 86 % du montant global des recettes
- Dépenses réglées : 4 434 K€ soit 92 % 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 799K€HT et celui des recettes s'élève à 5 527K€HT.

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2023 montre un boni d'opération à terminaison d'un montant de 729 K€HT.

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

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Le bilan actualisé, en annexe 3, est établi sur les bases de l'avancement physique décrit précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31/12/2023 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

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.

Un avenant pour réduire la durée du prêt à la durée de la concession a été signé par l'aménageur en 2022.

3.3. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2023, la trésorerie de l'opération est de 802 K€. Au 31 décembre 2024, elle sera prévisionnellement de 887K€.

4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Communautaire :

D'approuver le présent CRAC au 31 décembre 2023 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.

D'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2023.

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	04/11/2014	Durée : 10 ans Fin : 04/11/2024
Dossier de réalisation ZAC	14/12/2015	Délibération du 14/12/2015
Approbation du PEP- ZAC	14/12/2015	Délibération du 14/12/2015
Approbation du CRAC 2015	26/09/2016	Délibération du 26/09/2016
Approbation de la modification du PLU	20/10/2016	Délibération du 20/10/2016
Approbation du CRAC 2016	18/09/2017	Délibération du 18/09/2017
Approbation du CRAC 2017	24/09/2018	Délibération du 24/09/2018
Approbation de l'aliénation de l'ancien chemin rural de Jandos par la commune	12/12/2019	Délibération du 12/12/2019
Approbation du CRAC 2018	30/09/2019	Délibération du 30/09/2019
Approbation du CRAC 2019	16/09/2020	Délibération du 16/11/2020
Approbation du CRAC 2020	22/11/2021	Délibération du 22/11/2021
Approbation du CRAC 2021+ Avenant traité de concession n°1	26/09/2022	Délibération du 26/09/2022
Approbation du CRAC 2022 + avenant au traité de concession n°2	26/09/2023	Délibération du 26/09/2023

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE

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

ACQUISITIONS

Liste des acquisitions - Année 2023

Sans objet.

CESSIONS

Liste des promesses de vente - Année 2023

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m²)	Destination	Prix € HT	Date PSV

Liste des cessions (réitération d'actes authentiques) - Année 2023

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m²)	Destination	Prix € HT	Date AAE VENTE
J2T ELEC	11	AY177	1421	Electricien	71 600€	05/06/2023
BISTRO DEPOT	14b	AY180	1399	Vente de mobiliers pour professionnels	84 700€	25/04/2023

ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

	Bilan	Réalisé	Fin 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	709 093	471 382	36 121	1 000 997	-818 208	97 273	220 738	159 998	31 544	728 464	19 371
DEPENSES	4 766 086	4 446 406	4 152 921	108 803	93 745	78 876	103 922	55 602	205 456	4 799 325	33 239
ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	6 610	6 610	6 610							6 610	
AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDANT	1 266 540	1 266 540	1 266 540							1 266 540	
AQUISITIONS AUTRES	13 204	13 204	12 546	658						13 204	
TRAVAUX DE VRD	2 118 359	2 080 813	2 038 378	8 774	17 208	14 008	35 446	15 000		2 128 813	10 454
TRAVAUX DE BATIMENTS											
HONORAIRES SUR TRAVAUX	184 496	170 130	159 641	2 855	2 300	5 334	8 300	7 350		185 780	1 284
REMUNERATION	668 816	549 367	375 996	72 672	50 572	41 231	46 266	27 252	59 456	673 445	4 629
FRAIS DIVERS	464 617	315 717	257 361	20 763	21 172	16 321	13 100	6 000	146 000	480 717	16 100
TVA PERDUE											
FONDS DE CONCOURS											
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	15 136	15 873	13 716	693	603	622	240			15 873	737
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	28 308	28 152	22 133	2 388	1 890	1 361	570			28 342	34
RECETTES	5 475 179	4 917 789	4 189 042	1 109 800	-724 463	176 149	324 660	215 600	237 000	5 527 789	52 610
VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 829 965	3 219 965	1 546 665	1 109 800	272 700	156 300	291 900	215 600	237 000	3 829 965	
Lot 1 à 5 - Medibaill préagrément 12/2019		706 600		706 600						706 600	
Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019		133 100	133 100							133 100	
Lot 7 -									237 000	237 000	
Lot 8a - Rabastens contrôle auto PSV 06/2020		55 900	55 900							55 900	
Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018		58 100	58 100							58 100	
Lot 8c - Pinon AA signé 05/2019		63 500	63 500							63 500	
Lot 8d - Meilhac AA signé 06/2018		90 600	90 600							90 600	
Lot 9 - Maxi services préagrément 06/2020		121 200		121 200						121 200	
Lot 10 - discompt								72 500		72 500	
Lot 11 - J2T élec préagrément 06/2020		71 600				71 600				71 600	
Lot 12 - libre								71 600		71 600	
Lot 13 - BBC isolation		86 000			86 000					86 000	
Lot 14a - Garage auto PSV signée 05/2019		129 900		129 900						129 900	
Lot 14b - Bistro dépôt		84 700				84 700				84 700	
Lot 15a+b - Notaires AA signé 01/2020		160 200	160 200							160 200	
Lot 16 - Paramed Eko PSV signée 05/2018		86 100		86 100						86 100	
Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019		71 340	71 340							71 340	
Lot 18 - ECS		71 600	71 600							71 600	
Lot 19 - pastor								71 500		71 500	
Lot 20a+B - Maman Naturelle AA signé 04/2020		129 900	129 900							129 900	
Lot 21-22-23-24 - MAS ADPEP34 AA signé 03/2018		602 845	602 845							602 845	
Lot 25 - Somahu		186 700			186 700					186 700	
Lot 26 - LM DISTRIBUTION							157 400			157 400	
Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018		66 000		66 000						66 000	
Lot 27b - CRL PSV 12/2019		63 600	63 600							63 600	
Lot 28 - cap energie		134 500					134 500			134 500	
AY 52pp - Lot 29 - SCI Moulins Garrigue											
AY 157 - Syndicat Centre Hérault		45 980	45 980							45 980	
PARTICIPATIONS CONCEDANT	266 000	266 000	1 266 000		-1 000 000					266 000	
PRODUITS FINANCIERS	2 837	20 113			2 837	17 276				20 113	17 276
REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000	1 266 000	1 266 000							1 266 000	
PRODUITS DIVERS	110 377	145 710	110 377			2 573	32 760			145 710	35 333

ANNEXE 4

Procédure commercialisation

