

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 20 octobre 2025**  
~~~~~

PAE ECOPARC LA GARRIGUE À SAINT ANDRÉ DE SANGONIS
APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉ
À LA COLLECTIVITÉ 2024 PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 20 octobre 2025 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 9 octobre 2025.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Philippe LASSALY, M. Marcel CHRISTOL, M. Thibaut BARRAL, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Bernard PINGAUD suppléant de Mme Béatrice FERNANDO, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Philippe SALASC à M. David CABLAT, M. Jean-Marc ISURE à M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR à Mme Christine DEBEAUCE, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Anthony GARCIA, Mme Florence QUINONERO à Mme Véronique NEIL.

Excusés

M. Henry MARTINEZ, M. Christian VILLOING, M. Gregory BRO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 37	Votants : 42	Pour : 42 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 1
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

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°3667 du Conseil communautaire du 18 novembre 2024 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 CCVH 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 2024, présente les principaux éléments financiers suivants :

- Montant global prévisionnel des dépenses : 4 816 921 €, remboursement anticipé de 1 000 000 € des participations aux collectivités inclus
- Montant global prévisionnel des recettes : 5 546 016 €
- Soit un résultat net prévisionnel de 729 095 € à date de fin de concession (le montant réel du résultat de cette 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 du lot 28 d'une surface de 2 231 m² pour un montant de 134 500 €

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 avec un ne prend pas part au vote

Le Président Jean-François SOTO ne prend pas part au vote.

- d'approuver le compte-rendu à la collectivité (CRAC) ci-annexé, arrêté au 31 décembre 2024 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 2024.

Transmission au Représentant de l'État N° 3924

Publication le 21 octobre 2025

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 21 octobre 2025

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20251020-23057-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



Daniel JAUDON

	Bilan	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	729 096	-818 208	97 273	114 094	202 329	96 489	729 095	0
DEPENSES	4 798 692	93 745	78 876	71 394	99 171	212 011	4 816 921	18 229
ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	6 610						6 610	
ETUDES ADM. & JURIDIQUES	1 000						1 000	
ETUDES DE PROGRAMMATION	4 650						4 650	
FRAIS D'ETUDES	960						960	
AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDANT	1 266 540						1 266 540	
ACQ. INDEMN. PRINCIPALE	1 266 000						1 266 000	
FRAIS ANNEXES AUX ACQ.	540						540	
AQUISITIONS AUTRES	13 204						13 204	
FRAIS ANNEXES AUX ACQ. AUTRES	13 204						13 204	
TRAVAUX DE VRD	2 128 813	17 208	14 008	4 446	45 630		2 128 443	-370
OUVRAGES DE VIABILITE	2 083 775	4 712		2 446	45 000		2 083 775	
IMPREVUS / TX. VIABILITE	45 038	12 496	14 008	2 000	630		44 668	-370
HONORAIRES SUR TRAVAUX	185 780	2 300	5 334	800	12 600	2 250	185 780	
MAITRISE D'OEUVRE	107 453		634				107 453	
Honoraires MOE (acomptes mensuels)			634				107 453	
C.S.P.S.	4 880						4 880	
GEOMETRE	36 825				6 500		36 825	
DIVERS (frais tirages, publications...)	6 422						6 422	
ASSISTANCE ARCHITECTURALE	30 200	2 300	4 700	800	6 100	2 250	30 200	
REMUNERATION	672 944	50 572	41 231	48 556	26 445	58 761	674 233	1 289
SUR ETUDES	30 000						30 000	
SUR ACQUISITIONS	812			1 289			2 101	1 289
SUR DEPENSES (conduite OP)	95 451	1 450	1 257	666	2 519	231	96 068	617
SUR RECETTES (commercialisation)	140 552	12 737	2 859	9 120	10 854	11 106	148 383	7 831
REM. COMMERC. NEUTRAL PSV					-5 428		-5 428	-5 428
DE PILOTAGE	373 689	36 385	37 115	37 481	18 500	15 000	370 669	-3 020
GESTION DE TRESORERIE	16						16	

LIQUIDATION	32 424					32 424	32 424	
FRAIS DIVERS	480 692	21 172	16 321	16 522	14 400	151 000	497 539	16 847
AUTRES FRAIS	15 194	7 000	1 929	2 425	400		15 944	750
IMPOTS LOCAUX	141 808	14 172	14 392	14 097	14 000	5 000	157 905	16 097
CONCESSIONNAIRES	323 690					146 000	323 690	
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	15 767	603	622	500	96		16 230	463
INTERETS DEBITEURS / CT	12 405	1					12 405	
FRAIS ANNEXES / CT	3 362	602	622	500	96		3 826	464
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	28 342	1 890	1 361	570			28 342	
INTERETS / EMPRUNTS	13 367	1 890	1 361	570			13 367	
EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 700 KE		1 890	1 361	570			13 367	
FRAIS ANNEXES / EMPRUNTS	14 975						14 975	
RECETTES	5 527 788	-724 463	176 149	185 488	301 500	308 500	5 546 016	18 228
VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 829 965	272 700	156 300	134 500	301 500	308 500	3 829 965	
CESSIONS TERRAINS ACTIVITES	3 829 965	272 700	156 300	134 500	301 500	308 500	3 829 965	
Lot 1 à 5 - Medibail préagrément 12/2019							706 600	
Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019							133 100	
Lot 7 -						237 000	237 000	
Lot 8a - Rabastens contrôle auto PSV 06/2020							55 900	
Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018							58 100	
Lot 8c - Pinon AA signé 05/2019							63 500	
Lot 8d - Meilhac AA signé 06/2018							90 600	
Lot 9 - Maxi services préagrément 06/2020							121 200	
Lot 10 - discompt					72 500		72 500	
Lot 11 - J2T élec préagrément 06/2020			71 600				71 600	
Lot 12 - R2S					71 600		71 600	
Lot 13 - BBC isolation		86 000					86 000	
Lot 14a - Garage auto PSV signée 05/2019							129 900	
Lot 14b - Bistro dépôt			84 700				84 700	
Lot 15a+b - Notaires AA signé 01/2020							160 200	
Lot 16 - Paramed Eko PSV signée 05/2018							86 100	
Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019							71 340	
Lot 18 - ECS							71 600	

Lot 19 - pastor						71 500	71 500	
Lot 20a+B - Maman Naturelle AA signé 04/2020							129 900	
Lot 21-22-23-24 - MAS ADPEP34 AA signé 03/2018							602 845	
Lot 25 - Somahu		186 700					186 700	
Lot 26 - LM DISTRIBUTION					157 400		157 400	
Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018							66 000	
Lot 27b - CRL PSV 12/2019							63 600	
Lot 28 - cap energie				134 500			134 500	
AY 52pp - Lot 29 - SCI Moulins Garrigue								
AY 157 - Syndicat Centre Hérault							45 980	
PARTICIPATIONS CONCEDANT	266 000	-1 000 000					266 000	
PARTICIPATION COLLECTIVITES	266 000	-1 000 000					266 000	
PRODUITS FINANCIERS	20 113	2 837	17 276	18 228			38 341	18 228
PRODUITS FINANCIERS	20 113	2 837	17 276	18 228			38 341	18 228
REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000						1 266 000	
PARTICIPATIONS AUTRES	1 266 000						1 266 000	
PRODUITS DIVERS	145 710		2 573	32 760			145 710	
PRODUITS DIVERS refacturation SDP	145 710		2 573	32 760			145 710	
FINANCEMENT		-85 814	-136 272	-158 456	-65 163			
AMORTISSEMENTS	747 388	99 995	158 281	165 491	21 938		747 388	
EMPRUNTS	700 000	99 995	151 121	151 878			700 000	
AMORTISSEMENT (remboursement)	700 000	99 995	151 121	151 878			700 000	
Emprunt CREDIT COOPERATIF K€		99 995	151 121	151 878			700 000	
REMBOURSEMENT CAUTIONS	47 388		7 160	13 613	21 938		47 388	
REMBOURSEMENT CAUTIONS	47 388		7 160	13 613	21 938		47 388	
MOBILISATIONS	747 388	14 181	22 009	7 035	-43 225		747 388	
EMPRUNTS	700 000						700 000	
MOBILISATION (encaissement)	700 000						700 000	
EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 700 K€							700 000	
ENCAISSEMENT CAUTIONS	47 388	14 181	22 009	7 035	-43 225		47 388	
ENCAISSEMENT CAUTIONS	47 388	14 181	22 009	7 035	-43 225		47 388	
TRESORERIE		852 625	802 089	488 306	631 905	729 095	729 095	



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

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE
AU 31/12/2024**

Etabli le 09/07/2024
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.

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 2024. Il présente l'avancement réel de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2023 et approuvé le 23 septembre 2024.

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 31/12/2024.

2.1.1. ETUDES

Montant total des études : 6610€HT

Etudes réalisées au 31/12/2024 (cumulé) : 6610 €HT

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

Etudes restant à réaliser au 31/12/2023 (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 31/12/2024 (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 31/12/2024: 0 K€HT

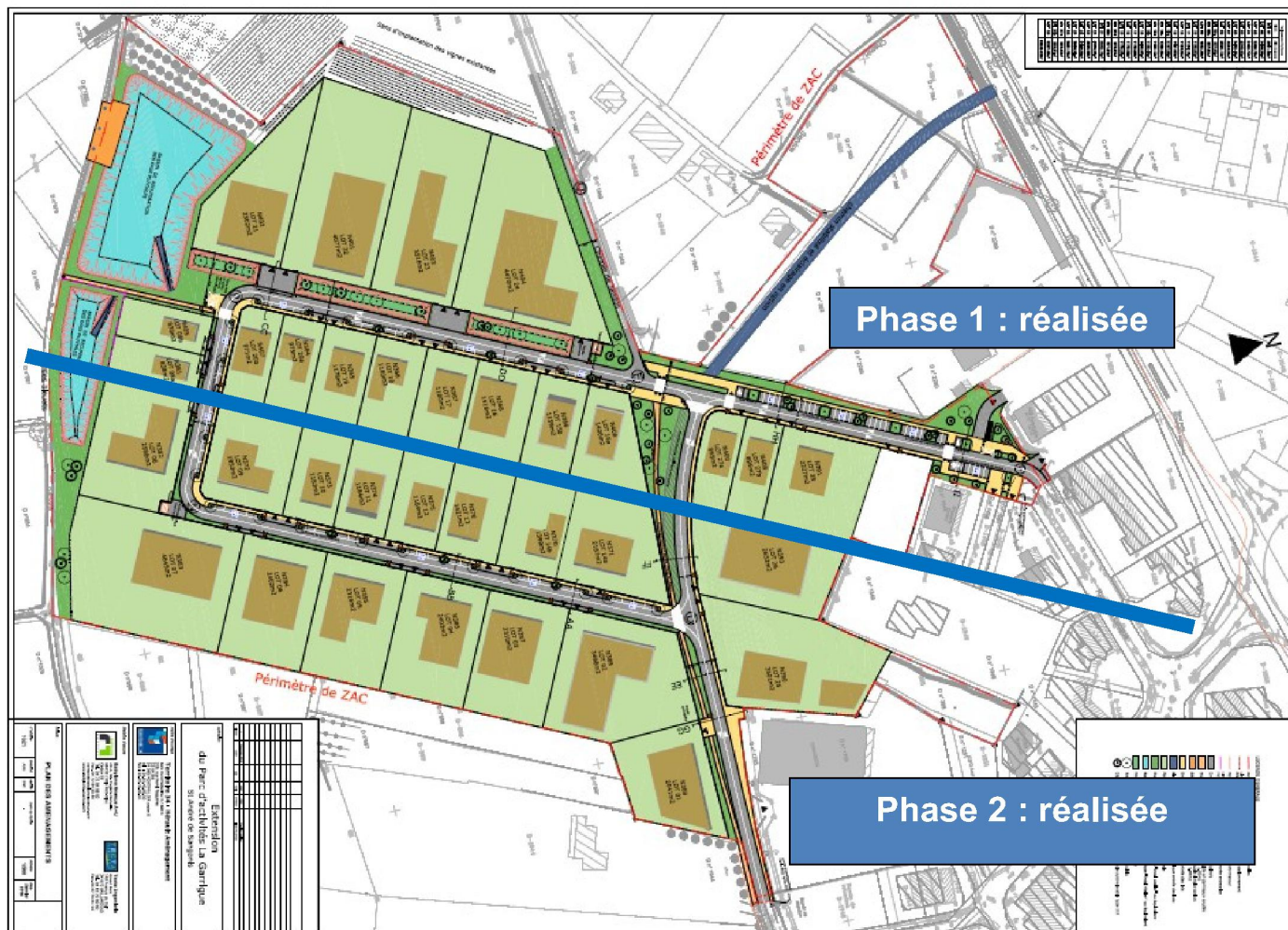
Aucune acquisition supplémentaire n'est à prévoir ; un échange a été régularisé avec la SCI MOULIN A HUILE.

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 856K€HT

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2024 (cumulé) : 2 629K€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 31/12/2024 : 227K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux, honoraires et frais divers à charge aménageur (K€ HT)	2 838	2 856	+ 18K€

Le montant global est en hausse relative aux frais divers réajustés avec un report de la taxe foncière des lots non encore vendus.

Les autres postes sont maintenus au même équilibre qu'en 2023.

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 : 674 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/24 – 589K€HT

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2024 - 85K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	673	674	+1K€

Un poste rémunération maintenu au même niveau qu'en 2023.

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 31/12/2024 (cumulé) : 0 K€HT

Etudes restant à réaliser au 31/12/2024 (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 31/12/2024.

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 2024		Prévisionnel					
		2025				2026	
Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²			Lot	Superficie en m ²
28	2231	10	1183			7	4645
		26	2650			19	1178
		12	1184				
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 31/12/2024

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2024.

- Recettes perçues : 4 936 K€ soit 89 % du montant global des recettes
- Dépenses réglées : 4 506 K€ soit 93 % 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 817K€HT et celui des recettes s'élève à 5 546K€HT.

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2024 montre un boni d'opération à terminaison d'un montant de 729 K€HT, identique au boni ressortant du CRAC 2023.

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 31/12/2024 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 31/12/2024, la trésorerie de l'opération est de 488K€. Au 31 décembre 2025, elle sera prévisionnellement de 632K€.

4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Communautaire :

D'approuver le présent CRAC au 31 décembre 2024 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.

D'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2024.

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
Approbation du CRAC 2023	23/09/2024	Délibération du 23/09/2024

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 2024

Sans objet.

CESSIONS

Liste des promesses de vente - Année 2024

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Destination	Prix € HT	Date PSV
DISCOMPT	10	AY176	1183	Distribution de composants électroniques	72 500	7/10/2024
RE2S	12	AY 178	1184	Service de recharge de véhicules et engins mobiles ou à domiciles Photovoltaïque Solutions de Stockage de batteries	71 600	21/11/2024

Liste des cessions (réitération d'actes authentiques) - Année 2024

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Destination	Prix € HT	Date AAE VENTE
CAP ENERGIE	28	AY152/165	2231	Energies solaires	134 500€	18/04/2024

ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et trésorerie

ANNEXE 4

Procédure commercialisation

