

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 septembre 2023**  
~~~~~

PAE ECOPARC LA GARRIGUE À SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS.
APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS
À LA COLLECTIVITÉ 2022 PRÉSENTÉ PAR TERRITOIRE 34.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 septembre 2023 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 14 septembre 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Véronique NEIL, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILOING, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Christelle AVIAT suppléant de M. Xavier PEYRAUD, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE à M. David CABLAT, M. Anthony GARCIA à Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Jocelyne KUZNIAC à M. Pascal DELIEUZE, Mme Roxane MARC à M. Yannick VERNIERES, Mme Christine SANCHEZ à M. Henry MARTINEZ, M. Nicolas ROUSSARD à M. Jean-Claude CROS, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY à M. Marcel CHRISTOL, M. Bernard GOUZIN à M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA.

Excusés

Absents

M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : Monsieur Daniel JAUDON	Présents : 36	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 1
--	---------------	--------------	--

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 l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 en date du 3 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, et en particulier sa compétence en matière de développement économique ;

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'Écoparc Cœur d'Hérault à Saint-André-de-Sangonis ainsi que sa commercialisation ;

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 ;

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 2022, présente les principaux éléments financiers suivants :

- Montant global prévisionnel des dépenses : 4 766 086 €, remboursement anticipé de 1 000 000 € des participations aux collectivités inclus
- Montant global prévisionnel des recettes : 5 475 179 €
- Soit un résultat net prévisionnel de 709 093 € 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

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, Monsieur Jean-François SOTO ne prend pas part au vote.

- d'approuver le compte-rendu à la collectivité (CRAC) ci annexé, arrêté au 31 décembre 2022 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 2022.

Transmission au Représentant de l'État N° 3281
Publication le 26/09/2023
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 26/09/2023
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230925-13827-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

RECETTES	6 472 142	4 574 379	-724 463	520 700	0	380 100	0	5 475 179	-996 963
VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 829 765	2 929 165	272 700	520 700	0	380 100	0	3 829 965	200
CESSIONS TERRAINS ACTIVITES	3 829 765	2 929 165	272 700	520 700	0	380 100	0	3 829 965	200
Lot 1 à 5 - Medibail préagrément 12/2019	0	706 600	0	0	0	0	0	706 600	0
Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019	0	133 100	0	0	0	0	0	133 100	0
Lot 7 -	0	0	0	0	0	237 000	0	237 000	0
Lot 8a - Rabastens contrôle auto PSV 06/2020	0	55 900	0	0	0	0	0	55 900	0
Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018	0	58 100	0	0	0	0	0	58 100	0
Lot 8c - Pinon AA signé 05/2019	0	63 500	0	0	0	0	0	63 500	0
Lot 8d - Meilhac AA signé 06/2018	0	90 600	0	0	0	0	0	90 600	0
Lot 9 - Maxi services préagrément 06/2020	0	121 200	0	0	0	0	0	121 200	0
Lot 10 -atelier st michel	0	0	0	72 500	0	0	0	72 500	0
Lot 11 - J2T élec préagrément 06/2020	0	0	0	71 600	0	0	0	71 600	0
Lot 12 - libre	0	0	0	0	0	71 600	0	71 600	0
Lot 13 - BBC isolation	0	86 000	86 000	0	0	0	0	86 000	0
Lot 14a - Garage auto PSV signée 05/2019	0	129 900	0	0	0	0	0	129 900	0
Lot 14b - Bistro dépôt	0	0	0	84 700	0	0	0	84 700	0
Lot 15a+b - Notaires AA signé 01/2020	0	160 200	0	0	0	0	0	160 200	0
Lot 16 - Paramed Eko PSV signée 05/2018	0	86 100	0	0	0	0	0	86 100	0
Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019	0	71 340	0	0	0	0	0	71 340	0
Lot 18 - ECS	0	71 600	0	0	0	0	0	71 600	0
Lot 19 - libre	0	0	0	0	0	71 500	0	71 500	0
Lot 20a+B - Maman Naturelle AA signé 04/2020	0	129 900	0	0	0	0	0	129 900	0
Lot 21-22-23-24 - MAS ADPEP34 AA signé 03/2018	0	602 845	0	0	0	0	0	602 845	0
Lot 25 - Somahu	0	186 700	186 700	0	0	0	0	186 700	0
Lot 26 - LM DISTRIBUTION	0	0	0	157 400	0	0	0	157 400	0
Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018	0	66 000	0	0	0	0	0	66 000	0
Lot 27b - CRL PSV 12/2019	0	63 600	0	0	0	0	0	63 600	0
Lot 28 - cap energie	0	0	0	134 500	0	0	0	134 500	0
AY 52pp - Lot 29 - SCI Moulins Garrigue	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AY 157 - Syndicat Centre Hérault	0	45 980	0	0	0	0	0	45 980	0
PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 266 000	266 000	-1 000 000	0	0	0	0	266 000	-1 000 000
PRODUITS FINANCIERS	0	2 837	2 837	0	0	0	0	2 837	2 837
REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000	1 266 000	0	0	0	0	0	1 266 000	0
PRODUITS DIVERS	110 377	110 377	0	0	0	0	0	110 377	0
FINANCEMENT	-1 000 000	284 424	-85 814	-165 302	-194 589	0	0	0	1 000 000
AMORTISSEMENTS	1 747 388	477 145	99 995	151 121	194 589	0	0	747 388	-1 000 000
EMPRUNTS	700 000	472 468	99 995	151 121	151 878	0	0	700 000	0
AMORTISSEMENT (remboursement)	700 000	472 468	99 995	151 121	151 878	0	0	700 000	0
Emprunt CREDIT COOPERATIF KE	0	472 468	99 995	125 777	100 999	0	0	623 777	0
	0	0	0	75 655	151 878	0	0	227 532	0
Regul modif durée	0	0	0	-50 311	-100 999	0	0	-151 309	0
MOBILISATIONS	747 388	761 569	14 181	-14 181	0	0	0	747 388	0
EMPRUNTS	700 000	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0
MOBILISATION (encaissement)	700 000	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0
EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 700 KE	0	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0
TRESORERIE	0	0	852 625	825 521	413 452	758 517	709 093	709 093	0



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

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE**

AU 31/12/2022

Etabli le 10/07/2023
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.

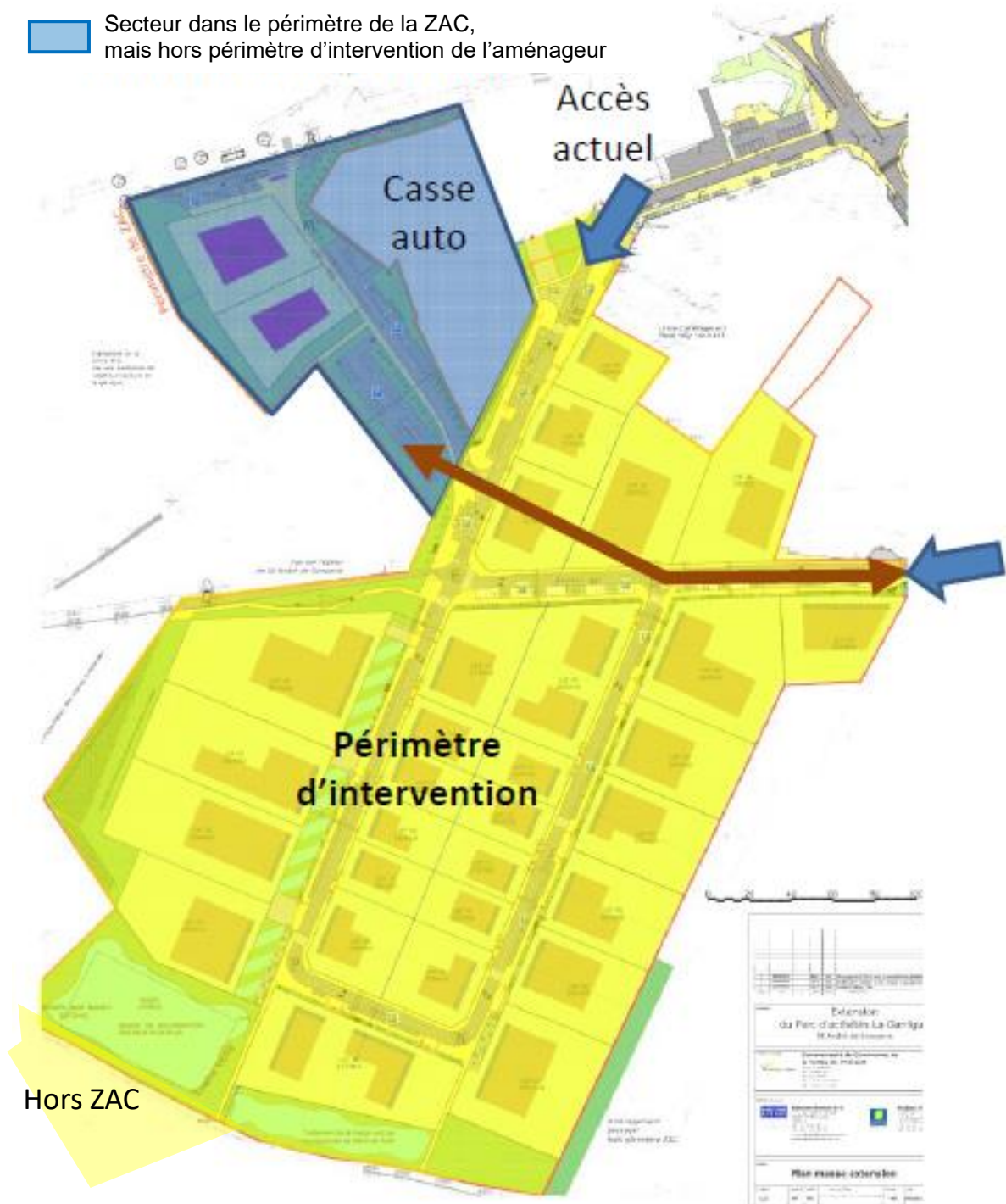
Cette opération poursuit notamment les objectifs suivants :

- 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.

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,
 - 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 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)	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 2024.

Toutefois, la fin de commercialisation de l'opération ainsi que le process de rétrocession des espaces publics à la collectivité nécessitent une prolongation de la durée de concession.

A ce titre, un avenant de prolongation au traité de concession sera présenté pour une durée de deux ans supplémentaires, soit jusqu'au 4 novembre 2026.

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 2022. Il présente l'avancement réel de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2021 et approuvé le 26 septembre 2022.

P lan d'aménagement et périmètre de la concession



PLAN DES AMÉNAGEMENTS	
Parcelles	2000
Voies	1000
Infrastructures	500
Espaces verts	1500
Total	5000

Extension du Parc d'activités La Garrique
Si hauteur de travaux

Échelle : 1/1000

Projeté sur le plan de concession

Service : Service des Aménagements

2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. DEPENSES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2022.

2.1.1. ETUDES

Montant total des études : 6610€HT

Etudes réalisées au 31/12/2022 (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 31/12/2022 (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 31/12/2022 : 0 K€HT

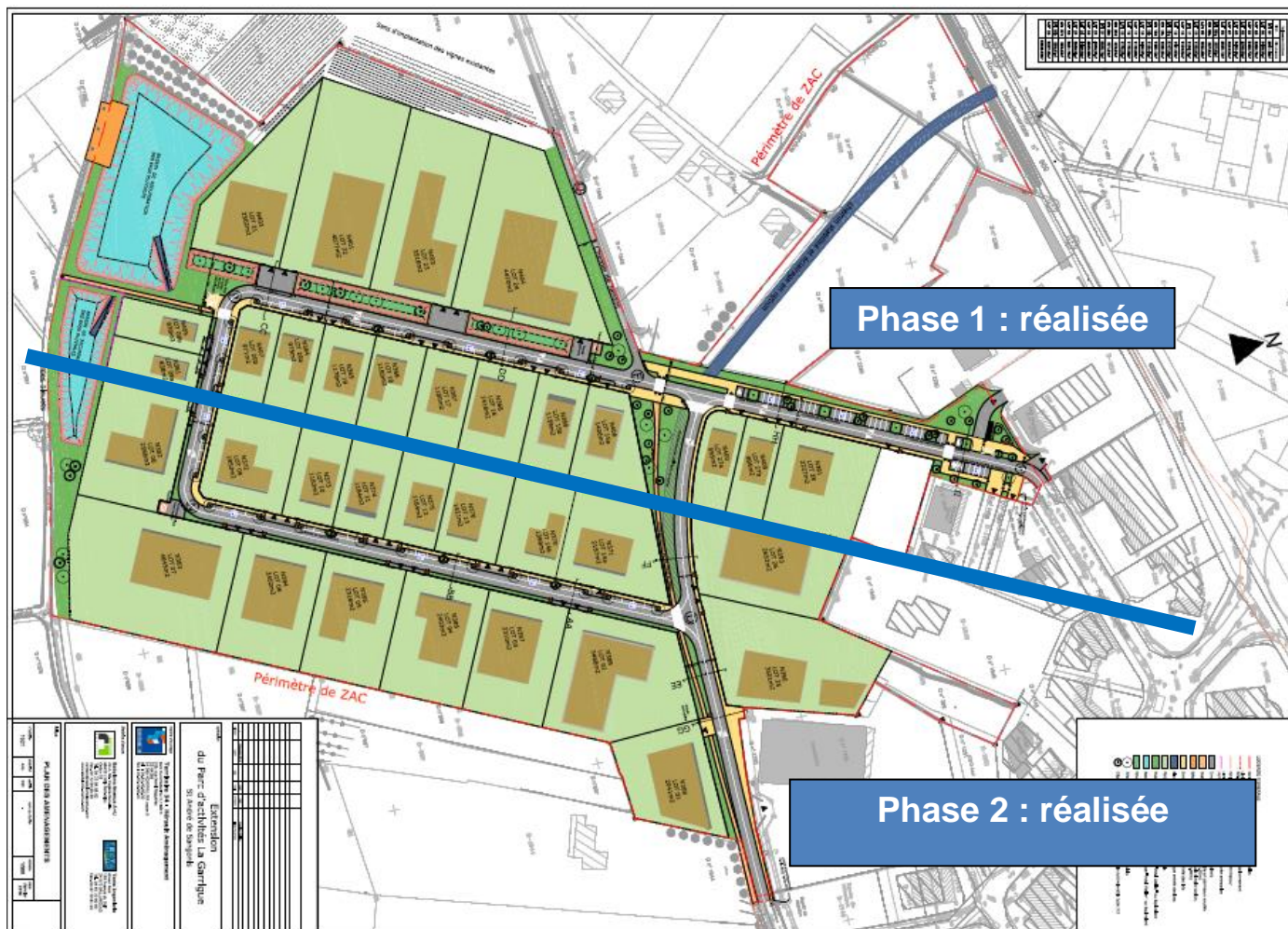
Aucune acquisition supplémentaire n'est à prévoir ; un échange doit être régularisé avec la SCI MOULIN A HUILE.

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 811K€HT

Travaux, honoraires et frais divers y compris frais financiers à charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2022 (cumulé) : 2 585K€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 31/12/2022 : 226 K€HT

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global travaux, honoraires et frais divers à charge aménageur (K€ HT)	2 830	2 811	-19K€

Le montant global est en baisse au regard du peu de travaux réalisés en gestion de la ZAC.(17k€ en 2022).

Une provision est conservée pour 2023 et 2024 (54K€)

Le poste Imprévus prévoit les débroussaillages réguliers.

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.

2.1.4. TRAVAUX A CHARGE DE LA COLLECTIVITE

- Sans objet

2.1.5. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Montant total de la rémunération : 669 K€HT

Rémunération perçue au 31/12/22 – 507K€HT (76%)

Rémunération restant à percevoir au 31/12/2021 - 162K€HT (24%)

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global rémunération aménageur (K€ HT)	630	669	+39K€

Un poste rémunération en hausse compte tenu de la rémunération de pilotage d'une année supplémentaire liée à la prolongation du traité de concession ; ce coût sera imputé pour moitié en 2025 et moitié en 2026

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 31/12/2022 (cumulé) : 0 K€HT

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

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Ecart
Montant global études (K€ HT)	20	0	-20K€

Au regard de l'avancement de l'opération et de l'absence d'intermédiaire, la provision est supprimée.

2.2. RECETTES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2022.

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 2022		Prévisionnel					
		2023		2024		2025	
Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²	Lot	Superficie en m ²
13	1421	10	1183			7	4645
25	3502	11	1184			12	1184
		14B	1399			19	1178
		26	2651				
		28	2232				
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 31/12/2022

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2022.

- **Recettes perçues : 4 574 K€ soit 83 % du montant global des recettes**
- **Dépenses réglées : 4 378 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 766K€HT et celui des recettes s'élève à 5 475K€HT.

Dans ces conditions, le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2022 montre un boni d'opération à terminaison d'un montant de 709 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 31/12/2022 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.

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 31/12/2022, la trésorerie de l'opération est de 852 625€. Au 31 décembre 2023, elle sera prévisionnellement de 825 521€.

4. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Communautaire :

D'approuver le présent CRAC au 31 décembre 2022 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.

D'approuver la liste des acquisitions et celle des cessions de l'année 2022.

D'approuver la signature d'un avenant n°2 au traité de concession portant sur la prorogation de la durée du traité jusqu'au 4 novembre 2026.

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

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE

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

ACQUISITIONS

Liste des acquisitions - Année 2022

Sans objet.

CESSIONS

Liste des promesses de vente - Année 2022

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Destination	Prix € HT	Date PSV
ATELIER ST MICHEL	10	AY 176	1183	Escaliers sur voutes	72 500€	26/07/2022
BISTRO DEPOT	14B	AY 180	1421	Mobilier restauration	84 700€	26/07/2022
LM DISTRIBUTION	26	AY 130/155/183	2650	Négoce matériaux	157 400€	20/12/2022
CAP ENERGIE	28	AY 152/ 165	2231	Electrification rurale	134 500€	19/04/2022

Liste des cessions (réitération d'actes authentiques) - Année 2022

Acquéreur	N° Lot	Réf. cadastrale	Surface (m ²)	Destination	Prix € HT	Date AAE VENTE
BBC ISOLATION	13	AY179	1421	Isolation construction	86 000€	20/12/2022
SOMAHU	25	AY131/156/184	3503	Fermetures de bâtiments et automatismes liés	186 700€	25/06/2022

ANNEXE 3

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

Intitulé	Bilan	Réalisé	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan	
	Approuvé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
RESULTAT D'EXPLOITATION	705 279	195 681	-818 208	412 022	-217 480	345 065	-49 424	709 093	3 814
DEPENSES	5 766 863	4 378 698	93 745	108 678	217 480	35 035	49 424	4 766 086	-1 000 777
ETUDES PEALABLES ET PRE OPERATIONNELLES	6 610	6 610	0	0	0	0	0	6 610	0
ETUDES ADM. & JURIDIQUES	1 000	1 000	0	0	0	0	0	1 000	0
ETUDES DE PROGRAMMATION	4 650	4 650	0	0	0	0	0	4 650	0
FRAIS D'ETUDES	960	960	0	0	0	0	0	960	0
AQUISITIONS AUPRES DU CONCEDANT	1 266 540	1 266 540	0	0	0	0	0	1 266 540	0
ACQ. INDEMN. PRINCIPALE	1 266 000	1 266 000	0	0	0	0	0	1 266 000	0
FRAIS ANNEXES AUX ACQ.	540	540	0	0	0	0	0	540	0
AQUISITIONS AUTRES	13 204	13 204	0	0	0	0	0	13 204	0
FRAIS ANNEXES AUX ACQ. AUTRES	13 204	13 204	0	0	0	0	0	13 204	0
TRAVAUX DE VRD	2 136 701	2 075 359	17 208	29 000	25 000	0	0	2 118 359	-18 342
OUVRAGES DE VIABILITE	2 104 117	2 036 329	4 712	15 000	15 000	0	0	2 066 329	-37 788
IMPREVUS / TX. VIABILITE	32 584	39 030	12 496	14 000	10 000	0	0	52 030	19 446
HONORAIRES SUR TRAVAUX	199 396	167 796	2 300	10 500	5 000	4 200	0	184 496	-14 900
MATRISE D'OEUVRE	120 944	106 819	0	0	0	0	0	106 819	-14 125
Honoraires MOE (acomptes mensuels)	0	106 819	0	0	0	0	0	106 819	0
C.S.P.S.	4 880	4 880	0	0	0	0	0	4 880	0
GEOMETRE	37 600	30 325	0	1 500	3 000	2 000	0	36 825	-775
DIVERS (frais tirages, publications...)	6 422	6 422	0	0	0	0	0	6 422	0
ASSISTANCE ARCHITECTURALE	29 550	19 350	2 300	9 000	2 000	2 200	0	29 550	0
REMUNERATION	630 011	507 267	50 572	54 406	34 911	30 835	49 424	668 815	38 804
SUR ETUDES	30 000	30 000	0	0	0	0	0	30 000	0
SUR ACQUISITIONS	812	812	0	0	0	0	0	812	0
SUR DEPENSES (conduite OP)	95 623	91 921	1 450	1 661	911	151	0	94 117	-1 506
SUR RECETTES (commercialisation)	143 946	114 444	12 737	18 745	0	13 684	0	146 873	2 927
DE PILOTAGE	327 190	270 074	36 385	34 000	34 000	17 000	17 000	364 574	37 384
GESTION DE TRESORERIE	16	16	0	0	0	0	0	16	0
LIQUIDATION	32 424	0	0	0	0	0	32 424	32 424	0
FRAIS DIVERS	451 684	299 618	21 172	13 322	152 000	0	0	464 618	12 934
AUTRES FRAIS	10 190	11 511	7 000	1 322	1 000	0	0	13 511	3 321
IMPOTS LOCAUX	117 804	110 416	14 172	12 000	5 000	0	0	127 416	9 612
CONCESSIONNAIRES	323 690	177 690	0	0	146 000	0	0	323 690	0
FRAIS FINANCIERS SUR COURT TERME	14 409	15 136	603	124	0	0	0	15 136	727
INTERETS DEBITEURS / CT	12 403	12 405	1	0	0	0	0	12 405	2
FRAIS ANNEXES / CT	2 006	2 731	602	124	0	0	0	2 731	725
FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	28 308	27 169	1 890	1 326	570	0	0	28 308	0
INTERETS / EMPRUNTS	13 333	12 194	1 890	1 326	570	0	0	13 333	0
EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 700 K€	0	12 194	1 890	1 390	886	0	0	13 712	0
Regul modif durée	0	0	0	-632	-886	0	0	-1 518	0
FRAIS ANNEXES / EMPRUNTS	14 975	14 975	0	0	0	0	0	14 975	0
FRAIS DE COMMERCIALISATION	20 000	0	0	0	0	0	0	0	-20 000
HONORAIRES SUR CESSIONS	20 000	0	0	0	0	0	0	0	-20 000
REMBOURSEMENT DE PARTICIPATION	1 000 000	0	0	0	0	0	0	0	-1 000 000
REMBOURSEMENT PARTICIPATION	1 000 000	0	0	0	0	0	0	0	-1 000 000

RECETTES	6 472 142	4 574 379	-724 463	520 700	0	380 100	0	5 475 179	-996 963
VENTES DE TERRAINS ET DROITS	3 829 765	2 929 165	272 700	520 700	0	380 100	0	3 829 965	200
CESSIONS TERRAINS ACTIVITES	3 829 765	2 929 165	272 700	520 700	0	380 100	0	3 829 965	200
Lot 1 à 5 - Medibail préagrément 12/2019	0	706 600	0	0	0	0	0	706 600	0
Lot 6 - Simon TP AA signé 11/2019	0	133 100	0	0	0	0	0	133 100	0
Lot 7 -	0	0	0	0	0	237 000	0	237 000	0
Lot 8a - Rabastens contrôle auto PSV 06/2020	0	55 900	0	0	0	0	0	55 900	0
Lot 8b - Sogorb AA signé 10/2018	0	58 100	0	0	0	0	0	58 100	0
Lot 8c - Pinon AA signé 05/2019	0	63 500	0	0	0	0	0	63 500	0
Lot 8d - Meilhac AA signé 06/2018	0	90 600	0	0	0	0	0	90 600	0
Lot 9 - Maxi services préagrément 06/2020	0	121 200	0	0	0	0	0	121 200	0
Lot 10 - atelier st michel	0	0	0	72 500	0	0	0	72 500	0
Lot 11 - J2T élec préagrément 06/2020	0	0	0	71 600	0	0	0	71 600	0
Lot 12 - libre	0	0	0	0	0	71 600	0	71 600	0
Lot 13 - BBC isolation	0	86 000	86 000	0	0	0	0	86 000	0
Lot 14a - Garage auto PSV signée 05/2019	0	129 900	0	0	0	0	0	129 900	0
Lot 14b - Bistro dépôt	0	0	0	84 700	0	0	0	84 700	0
Lot 15a+b - Notaires AA signé 01/2020	0	160 200	0	0	0	0	0	160 200	0
Lot 16 - Paramed Eko PSV signée 05/2018	0	86 100	0	0	0	0	0	86 100	0
Lot 17 - Rexel AA signé 11/2019	0	71 340	0	0	0	0	0	71 340	0
Lot 18 - ECS	0	71 600	0	0	0	0	0	71 600	0
Lot 19 - libre	0	0	0	0	0	71 500	0	71 500	0
Lot 20a+B - Maman Naturelle AA signé 04/2020	0	129 900	0	0	0	0	0	129 900	0
Lot 21-22-23-24 - MAS ADPEP34 AA signé 03/2018	0	602 845	0	0	0	0	0	602 845	0
Lot 25 - Somahu	0	186 700	186 700	0	0	0	0	186 700	0
Lot 26 - LM DISTRIBUTION	0	0	0	157 400	0	0	0	157 400	0
Lot 27a - Energies Fluides PSV 07/2018	0	66 000	0	0	0	0	0	66 000	0
Lot 27b - CRL PSV 12/2019	0	63 600	0	0	0	0	0	63 600	0
Lot 28 - cap energie	0	0	0	134 500	0	0	0	134 500	0
AY 52pp - Lot 29 - SCI Moulins Garrigue	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AY 157 - Syndicat Centre Hérault	0	45 980	0	0	0	0	0	45 980	0
PARTICIPATIONS CONCEDANT	1 266 000	266 000	-1 000 000	0	0	0	0	266 000	-1 000 000
PRODUITS FINANCIERS	0	2 837	2 837	0	0	0	0	2 837	2 837
REMBOURSEMENTS DIVERS	1 266 000	1 266 000	0	0	0	0	0	1 266 000	0
PRODUITS DIVERS	110 377	110 377	0	0	0	0	0	110 377	0
FINANCEMENT	-1 000 000	284 424	-85 814	-165 302	-194 589	0	0	0	1 000 000
AMORTISSEMENTS	1 747 388	477 145	99 995	151 121	194 589	0	0	747 388	-1 000 000
EMPRUNTS	700 000	472 468	99 995	151 121	151 878	0	0	700 000	0
AMORTISSEMENT (remboursement)	700 000	472 468	99 995	151 121	151 878	0	0	700 000	0
Emprunt CREDIT COOPERATIF K€	0	472 468	99 995	125 777	100 999	0	0	623 777	0
	0	0	0	75 655	151 878	0	0	227 532	0
Regul modif durée	0	0	0	-50 311	-100 999	0	0	-151 309	0
MOBILISATIONS	747 388	761 569	14 181	-14 181	0	0	0	747 388	0
EMPRUNTS	700 000	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0
MOBILISATION (encaissement)	700 000	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0
EMPRUNT CREDIT COOPERATIF 700 K€	0	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0
TRESORERIE	0	0	852 625	825 521	413 452	758 517	709 093	709 093	0

P

rocédure commercialisation

