



**Conseil Municipal
de la commune de Clermont l'Hérault**

**Séance du mercredi 3 juillet 2024 à 18h
Salle Georges Brassens**

Conseillers Municipaux en
exercice : **29**

Conseillers Municipaux pré-
sents ou représentés : **26**

Date de la convocation :
27 juin 2024

Délibération n° DCM24-07-03P2

**Urbanisme – Aménagement du secteur de La
Cavalerie – Avenant n° 1 au contrat de concession
d'aménagement**

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Gérard Bessière, *Maire, Président de la séance,*

M. Jean-Marie Sabatier, Mme Isabelle Le Goff, Mme Michelle Guibal, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjoints,*

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, M. Michaël Deltour, Mme Louise Jaber, M. Jean Garcia, Mme Paquita Médiani, Mme Claude Blaho-Poncé et Mme Claudine Soulairac, *Conseillers municipaux,*

Absents :

M. Georges Elnecave, M. Jean François Faustin, M. Stéphane Garcia, Mme Hélène Cinési, Mme Marie Passieux, M. Franck Rugani, M. Salvador Ruiz, M. Laurent Dô et M. Michel Vullierme.

Procurations :

M. Georges Elnecave à M. Michaël Deltour

M. Jean François Faustin à M. Jean-Marie Sabatier

M. Stéphane Garcia à M. Patrick Javourey

Mme Hélène Cinési à Mme Elisabeth Blanquet

M. Franck Rugani à Mme Claude Blaho-Poncé

M. Laurent Dô à Mme Claudine Soulairac

Rapporteur : M. Jean-Marie Sabatier

Le 23 décembre 2022, le groupement formé des sociétés HECTARE, GGL AMENAGEMENT et GGL GROUPE, a signé un traité de concession avec la commune de CLERMONT-L'HERAULT, lui confiant la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de « La Cavalerie ».

L'aménagement de ce secteur, d'environ 16,7 hectares, devait permettre la réalisation d'un programme global de constructions comprenant 620 logements : 220 logements individuels minimum et environ 400 logements collectifs.

En vertu de l'article 23.2 du traité de concession :

« la présente concession pourra être modifiée lorsqu'une modification du programme global de construction, du programme des équipements publics ou de l'échéancier prévisionnel d'exécution est affecté ou conditionné par une décision relevant d'une police qui n'est pas de la compétence de la Commune, notamment : Au titre de la police de l'environnement ou de la police de l'eau (...) ».

Or, depuis la signature du Traité, d'importantes modifications ont été constatées, tant réglementaires que techniques.

En effet, les nouvelles études, notamment environnementales, récemment menées ont montré que les emprises aménageables vont devoir être sensiblement modifiées, ce qui va impacter le programme global de constructions ainsi que le programme des équipements publics, et conséquemment impacteront la participation auxdits équipements.

En effet, la dernière doctrine du service Risques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Hérault conduit à ne plus faire de distinction entre l'aléa ruissellement et l'aléa débordement de cours d'eau, et à ne plus pouvoir considérer l'impact d'ouvrages hydrauliques (bassins d'écrêtement, chenaux d'écoulement, ...) visant à réduire ces emprises inondables.

La nouvelle modélisation hydraulique, commandée par les aménageurs et établie récemment par le bureau d'études CITEO, intègre l'aléa de ruissellement et révèle un impact certain sur le potentiel de surfaces urbanisables.

Dans ce cadre, les aménageurs ont réaffirmé leur volonté de mener à bien ce projet et de poursuivre la concession d'aménagement qui leur a été confiée malgré les difficultés rencontrées et l'impact certain des contraintes nouvelles.

En l'état des contraintes techniques rencontrées et de la modification du programme global de construction envisagée d'un commun accord avec la Commune, la mise en œuvre de l'article 23.2 précité relatif à la clause de réexamen se trouve parfaitement justifiée.

Par ailleurs, les sociétés HECTARE, GGL GROUPE et GGL AMENAGEMENT ont fait connaître à la Commune qu'une nouvelle répartition du capital de la société commune, aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), avait été actée entre elles.

Au regard des évolutions ainsi constatées, les parties ont décidé de se réunir et de convenir d'un avenant n° 1 au traité de concession portant sur la mise à jour des volets opérationnels, financiers (notamment le calendrier de versement des participations) et calendaires de la ZAC « La Cavalerie ».

Cet avenant comporte 3 articles.

1°) Le premier comprend un nouveau calendrier prévisionnel des procédures administratives, joint en annexe.

Il fixe également le nouveau calendrier de versement des participations, comme suit :

- 1^{ère} participation :
- Versement de la somme de 750 000,00 EUR (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS) le jour de la signature du présent Avenant n° 1 au Traité de concession.
- 2^{ème} participation :
- Versement de la somme de 750 000,00 EUR (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS) dans le mois qui suit l'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal.
- 3^{ème} participation :
- Versement de 15% du montant total des participations exigibles dans le mois qui suit le démarrage des travaux de la tranche 1.
- 4^{ème} participation :
- 500 000,00 EUR (CINQ CENT MILLE EUROS) sous la forme de la restitution d'une parcelle de 1 600 m² destinée à la réalisation d'un groupe scolaire, livrée dans le mois suivant la livraison des travaux de la tranche 1.
- 5^{ème} participation :
- Versement de 15% du montant total des participations exigibles dans le mois qui suit le démarrage des travaux de la tranche 2.
- 6^{ème} participation :
- Versement de 15% du montant total des participations exigibles dans le mois qui suit le démarrage des travaux de la tranche 3.
- 7^{ème} participation :

- Versement du solde du montant total des participations exigibles dans le mois qui suit le démarrage des travaux de la tranche 4.

Aucun démarrage de travaux d'une tranche ne pourra débuter si la participation correspondant à la tranche précédente n'a pas été versée.

Il est également indiqué que le montant global des participations sera revu et fixé ultérieurement par un nouvel avenant, en fonction de la nouvelle programmation qui résultera notamment des échanges avec les services de l'Etat, de l'étude d'impact et du dossier de réalisation de la ZAC à intervenir.

2°) Le deuxième article prend acte de l'évolution des rôles et participation au sein du groupement aménageur.

Les membres du groupement ont informé la Commune qu'ils ont désigné la société HECTARE comme nouveau mandataire du groupement, avec la nouvelle répartition du capital de la société commune, aménageur de la ZAC, comme suit :

- 67% au profit de la société HECTARE
- 1% au profit de la société GGL GROUPE
- 32% au profit de la société GGL AMENAGEMENT.

Par ailleurs, la gouvernance opérationnelle du projet d'aménagement sera assurée exclusivement par la société HECTARE, les sociétés du groupe GGL n'intervenant qu'en tant que partenaire financier pour conforter le risque économique de l'opération.

La Commune prend acte de ces évolutions.

3°) Enfin, le troisième article indique que les autres stipulations du traité de concession demeurent inchangées, et que celles qui seraient en incohérence avec les nouvelles stipulations issues de cet Avenant n° 1, notamment en termes de calendrier, seront interprétées au regard des stipulations de l'Avenant, qui primeront.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de valider l'avenant n° 1 au Traité de Concession de la ZAC de la Cavalerie tel que présenté ci-dessus et joint à la présente délibération,
- d'autoriser le Maire à engager toute démarche et à signer ledit avenant n°1 ainsi que tout acte et pièce afférents à son exécution.

Ce dossier a été présenté en commission « Environnement et aménagement de l'espace » réunie le 20 juin 2024.

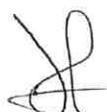
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité

(avec 18 voix POUR et 8 voix CONTRE [M. S. Garcia représenté par M. P. Javourey, M. P. Javourey, M. F. Rugani représenté par Mme C. Blaho Poncé, Mme C. Blaho Poncé, M. L. Dô représenté par Mme C. Soulairac, Mme C. Soulairac, Mme H. Cinési représentée par Mme E. Blanquet, Mme P. Médiani])

DECIDE de valider l'avenant n° 1 au Traité de Concession de la ZAC de la Cavalerie tel que présenté ci-dessus et joint à la présente délibération,

AUTORISE M. le Maire à engager toute démarche et à signer ledit avenant n° 1 ainsi que tout acte et pièce afférents à son exécution.

Secrétaire de séance,



Louise JABER

Maire et président de séance,



Gérard BESSIERE