



Avenant n° 1 au Traité de concession Opération d'aménagement « La Cavalerie »

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-003P2-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-03P2-CC
Date de télétransmission : 26/07/2024
Date de réception préfecture : 26/07/2024

ENTRE :

La Commune de CLERMONT-L'HERAULT, prise en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Gérard BESSIERE, agissant en vertu d'une délibération en date du 29 mai 2024

Ci-après dénommée « *La Commune* » ou « *Le Concédant* »

ET

Le groupement constitué de :

- **La société HECTARE**, Société par actions simplifiée au capital de 40.000.000 euros, ayant son siège social sis Clos des Chanterelles, (34830) CLAPIERS immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 351 338 660, représentée par la SAS HECTARE HOLDING, présidente elle-même représentée aux présentes par Monsieur Guilhem PORTALES Directeur Général dûment habilité
- **La société GGL AMENAGEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, ayant son siège social sis 111 place Pierre Duhem - Les Centuries III - BP 84 - 34935 MONTPELLIER cedex 9, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 752 772 426, représentée par sa présidente la SAS GGL GROUPE immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le n°422 889 469, elle-même représentée par Monsieur Jacques GUIPPONI, dûment habilité.
- **La société GGL GROUPE**, Société par actions simplifiée au capital de 50.000.000 euros, ayant son siège social sis 111 place Pierre Duhem - Les Centuries III - BP 84 - 34935 MONTPELLIER cedex 9, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 422 889 469, représentée par Monsieur Jacques GUIPPONI, gérant de la SARL LENNA INVEST, présidente, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 538 743 188.

Ci-après dénommées « *Le Concessionnaire* »

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-003P2-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-03P2-CC
Date de télétransmission : 26/07/2024
Date de réception préfecture : 26/07/2024

PREAMBULE

En date du 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 DDTM 34 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'écêtement, 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 oeuvre de l'article 23.2 précité relatif à la clause de réexamen se trouve parfaitement justifiée.

Au regard des évolutions ainsi constatées, les Parties ont décidé de se réunir et de convenir d'un premier Avenant 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 ».

Il en résulte ce qui suit :

ARTICLE 1 :

Le calendrier de paiement des participations, fixés à l'article 16 du Traité de Concession est modifié comme suit :

1.1 Un nouveau calendrier prévisionnel des procédures administratives est joint en annexe du présent Avenant.

1.2 Le calendrier de versement des participations est modifié 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 1600 m² destiné 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.

Le présent avenant emporte, à réception du versement de la première participation de 750.000,00 EUR (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), retrait des titres de recette émis à ce jour, avec toutes les conséquences afférentes quant aux éventuelles poursuites en cours.

1.3 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.

AB JN

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-003P2-DE
Date de télétransmission : 04/07/2024
Date de réception préfecture : 04/07/2024

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-03P2-CC
Date de télétransmission : 26/07/2024
Date de réception préfecture : 26/07/2024

ARTICLE 2 :

La société GGL AMENAGEMENT avait été désignée mandataire du groupement aménageur de la ZAC, lequel devait constituer une société commune dont le capital serait réparti selon les modalités suivantes :

- 50% au profit de la société HECTARE
- 1% au profit de la société GGL GROUPE
- 49% au profit de la société GGL AMENAGEMENT

Les statuts de la société commune prévoyaient des modalités de gouvernance équilibrées entre les sociétés du groupe GGL et la société HECTARE.

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.

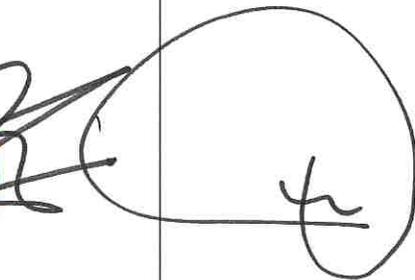
La Commune prend acte de ces évolutions.

ARTICLE 3 :

Les autres stipulations du Traité de Concession demeurent inchangées.

Celles qui seraient en incohérence avec les nouvelles stipulations issues du présent Avenant n°1, notamment en termes de calendrier, seront interprétées au regard des stipulations du présent Avenant n°1, qui primeront.

Fait à Clermont-L'Hérault, le 26/07/..... 2024

Pour la Commune de CLERMONT-L'HERAULT	Pour la SAS HECTARE	Pour la SAS GGL GROUPE	Pour la SAS GGL AMENAGEMENT
			

Annexe : Nouveau calendrier prévisionnel des procédures administratives

JB

Dossier de création

dossier de réalisation

DUP

Démarrage travaux

CALENDRIER PREVISIONNEL DES PROCEDURE ADMINISTRATIVES MAI 2024

CLEMONTE, HERAULT CAVALERE

MISURAS	JUN	JUL	AUG	2024	SEPT	OCT	NOV	DEC	JANV	FEV	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUL	AUG	2025	SEPT	OCT	NOV	DEC	JANV	FEV	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUL	AUG	SEPT	OCT	NOV	DEC	
PROCEDURE DE NOMINATION DE L'ENVERGIER - Elaborer le Cahier des Travaux de Construction - Mise au point du Projet - Finalisation du Dédal d'Impôt - Instruction Act MRLE - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Construction - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics - Validation du dossier de réalisation - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics																																		
DOSSIER DE CREATION DE LAZAC - Elaborer le Cahier des Travaux de Construction - Mise au point du Projet - Finalisation du Dédal d'Impôt - Instruction Act MRLE - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Construction - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics - Validation du dossier de réalisation - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics																																		
DOSSIER DE DUP - MISE EN COMPATIBILITE - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU - Elaborer le Cahier des Travaux de Construction - Mise au point du Projet - Finalisation du Dédal d'Impôt - Instruction Act MRLE - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Construction - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics - Validation du dossier de réalisation - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics																																		
AUTOSIGNATURE ENVIRONNEMENTALE UNIDEE - Elaborer le Cahier des Travaux de Construction - Mise au point du Projet - Finalisation du Dédal d'Impôt - Instruction Act MRLE - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Construction - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics - Validation du dossier de réalisation - DCM approuvée le Maire de Chabon - Mise au point du Dossier de Travaux et du Programme des Equipements Publics																																		

Handwritten signature or mark.

Accusé de réception en préfecture
 034-213400799-20240703-DCM24-07-03B2-CC
 Date de télétransmission : 04/07/2024
 Date de réception préfecture : 04/07/2024

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20240703-DCM24-07-03P2-CC
Date de télétransmission : 26/07/2024
Date de réception préfecture : 26/07/2024