

CONCESSION D'AMENAGEMENT

Mairie
Hôtel de Ville
1, Place Jean Jaurès
34790 Grabels
Tél: 04.67.10.41.00

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE GIMEL A GRABELS (34)

AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

COMMUNE DE GRABELS

Délibération 15.12.2025

COMMUNE DE GRABELS

AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE LA COMMUNE DE GRABELS ET LA SOCIETE GGL Aménagement

Transmis au représentant de l'Etat par la commune le..... .

Notifié par la commune au concessionnaire le.....

Table des matières

TITRE PREMIER : CONDITIONS GENERALES.....	6
Article 1 ^{er} - Dispositions Générales	6
1-1 ➤Objet de l'avenant	6
1-2 Documents Contractuels de l'avenant.....	6
Article 2- Obligations du concessionnaire.....	6
Article 3- Obligations du concédant.....	7
Article 4 : Modifications en cours de la concession d'aménagement.....	7
TITRE DEUX : OPERATIONS FONCIERES	7
Article 5 : Maîtrise Foncière	7
Article 6 – Acquisition des immeubles	8
6.1 Acquisition amiable	8
TITRE TROIS – REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	8
Article 7 - Programme	8
7.1- Modalités d'exécution du programme	8
Article 8 – Equipements sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.....	9
8.1- Conditions financières de réalisation.....	9
8.4- Contrats passés par le concessionnaire	9
8.8- Cas particulier du groupe scolaire à réaliser.....	9
8.9- Cas particulier de l'équipement culturel.....	10
Article 9 – Equipements sous maîtrise d'ouvrage du concédant.....	10
TITRE QUATRE – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS	10
Article 10- Participations financières	10
10.1- A la charge du concessionnaire.....	10
10.2- A la charge du concédant.....	11
TITRE SEPT – REEXAMEN	11
Article 11 – Causes de réexamen	11
TITRE HUIT – DUREE, RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE	12
Article 12 – Durée.....	12
Article 12.1- Date d'effet et durée	12
13.3- Calendrier prévisionnel – délai de réalisation.....	12
Article 14 – Résiliation.....	12
Article 15 – tableau de concordance articles modifiés du traité concession par articles de l'avenant	13
8.....	13
8.1.....	13
9.9.....	13
LISTE DES ANNEXES CONSTITUANT DES PIECES CONTRACTUELLES.....	14

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de GRABELS,
Représentée par Monsieur....., Maire de la Commune, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal N°00 en date du 15.12.2025 transmise au représentant de l'Etat le, domicilié Mairie de GRABELS, Hôtel de Ville, 1, Place Jean Jaurès - 34790 Grabels.

Ci-après désignée par « **le concédant** ».

ET :

La société GGL AMENAGEMENT,
Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 757 775 426, dont le siège social est à MONTPELLIER (34935 CEDEX 9), BP 84, 111 Place Pierre Duhem, Les Centuries III, représentée par Monsieur Alain Guiraudon , son Directeur général domicilié ès qualités.

Ci -après désignée par « **le concessionnaire** ».

PREAMBULE

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC de Gimel, règle les rapports entre le concédant et le concessionnaire dans la mise en œuvre de l'opération d'aménagement décidée par la ville de Grabels. Il doit être adapté au gré des évolutions du projet et de la programmation prévisionnelle, mais aussi de la conjoncture économique pour permettre la traduction opérationnelle de sa réalisation.

Une approbation du PLUI rendant possible le projet :

L'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de Gimel est désormais rendue possible par l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal Climat (PLUic).

Le PLUi climat a été approuvé par délibération du conseil de métropole du 16 juillet 2025.

L'OAP de GIMEL permet de définir le cadre d'ouverture à l'urbanisation de la ZAC et de confirmer les termes de la servitude de mixité sociale comme les enjeux d'aménagement et de zonage.

Une approbation du dossier de réalisation de la ZAC

Par délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de GIMEL, le conseil municipal a entériné les dispositions de mise en œuvre de cette opération d'aménagement.

Ainsi le dossier de réalisation de la ZAC doit prendre en compte les éléments des règles d'urbanisme prescrites par le PLUi climat mais sur le volet opérationnel mettre à jour le programme des Avenant N°1 au Traité de concession

constructions et des équipements publics défini initialement par le dossier de création, comme de préciser les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement concernée.

Des dispositions environnementales

En ce qui concerne le volet environnemental du projet le Conseil national de protection de la nature (CNPN) en date du 4 octobre 2024 a émis un avis favorable sous conditions. La durée d'exécution du traité de concession doit être modifiée pour prendre en compte la durée des Obligations Réelles Environnementales (ORE) de 30 ans minimum. En constituant une servitude sur le foncier de compensation de l'aménagement de la ZAC de Gimel, les ORE imposent une augmentation de la durée d'engagement de la concession d'aménagement laquelle doit être prolongée de 10 ans. Il est précisé que les ORE pèsent sur le concessionnaire pendant cette durée et au-delà sur le concédant.

En parallèle de la mise en œuvre des ORE, la commune concédante et son concessionnaire vont s'engager par convention de coopération avec le Conservatoire des Espaces Naturels Occitanie (CEN). Celui-ci devant assurer la mise en œuvre du programme de compensation environnementale de la ZAC de Gimel et ce pour une durée ne pouvant être inférieure à 30 années. La commune se substituera au concessionnaire au-delà des 10 années du plan de gestion dans les conditions financières et d'échéances fixées à la convention au titre de la compensation et au bilan prévisionnel actualisé de la concession d'aménagement. Cela conduit à modifier la durée de cette concession.

Une conjoncture économique en évolution

Depuis la signature du traité de concession relatif à l'aménagement de la ZAC de Gimel, le secteur immobilier a été frappé par une crise économique et financière d'une ampleur inédite, caractérisée notamment par un effondrement de la demande, un resserrement drastique des conditions d'accès au financement et une hausse généralisée des coûts de production.

Ces évolutions, qui n'étaient ni prévisibles ni raisonnablement anticipables lors de la conclusion du traité, ont profondément modifié les conditions d'équilibre économique et opérationnel de l'opération d'aménagement. Dans ce contexte, l'adaptation des conditions économiques et financières initiales du traité de concession s'avère indispensable afin de préserver la faisabilité et la bonne exécution du programme d'aménagement de la ZAC de Gimel.

Pour autant il est primordial que les pouvoirs publics corrigent les effets néfastes du marché en engageant des actions contracycliques en mobilisant plusieurs leviers.

La ville de Grabels et l'aménageur GGL avec l'opération d'aménagement de la ZAC de Gimel souhaitent offrir des produits adaptés afin de restaurer la capacité d'achat des ménages (Mise en œuvre des Baux Réels Solidaires BRS). Relancer la construction en adaptant la production, tout en soutenant les promoteurs pour éviter l'effondrement du marché du neuf. Développer des mesures visant à stimuler le marché locatif (Logement Locatif Intermédiaire et à TVA adaptée) et le renforcement du logement social pour répondre à la pénurie structurelle et garantir l'accès au logement des ménages les plus fragiles (logement adapté, résidence étudiante). Ces actions combinées visent à rétablir la fluidité du marché et à limiter les effets d'une crise sans précédent.

Enfin, la ville de Grabels étudie les possibilités de diversifications de la programmation prévisionnelle pour consolider l'économie globale de l'opération d'aménagement.

L'ensemble de ces données amène à revoir les conditions économiques de l'opération d'aménagement et les modalités de mise en œuvre opérationnelle à travers cet avenant au traité de concession.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

TITRE PREMIER : CONDITIONS GENERALES

Article 1^{er}- Dispositions Générales

1-1 ➤Objet de l'avenant

Le traité de concession d'origine doit faire l'objet d'un avenant pour tenir compte de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Gimel dont le programme prévisionnel des constructions, celui des équipements publics et leur financement.

Ces programmes prévisionnels sont actualisés désormais sur la base des délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics.

Le présent avenant au traité de concession d'aménagement initial est destiné à mettre à jour les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions en conformité avec les dispositions des articles précités pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Le concessionnaire assumera pleinement les risques économiques liés à la réalisation de l'opération qu'il finance par ses ressources propres. Sa rémunération sera substantiellement assurée par les résultats de celle-ci, principalement la commercialisation des terrains.

L'aménagement et l'équipement de la zone d'aménagement concerté comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, de plantations et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

1-2 Documents Contractuels de l'avenant

Les documents contractuels liant le concédant et le concessionnaire sont constitués par le ~~présent~~ traité de concession et les annexes complémentaires suivantes :

Annexe N°1- Délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de GIMEL.

Annexe N°2 Convention d'anticipation financière conclue entre Commune de Grabels, Montpellier Méditerranée métropole et EPF Occitanie ; dont avenant N°1 délibération du conseil municipal N°75 en date du 8 octobre 2018

Annexe N°3 Bilan prévisionnel actualisé sur la base de la délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation, N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC GIMEL et délibération conseil municipal du 15.12.2025 avenant N°1 traité de concession.

Annexe N°4 Calendrier/échancier prévisionnel de l'opération actualisé du dossier réalisation de la ZAC de GIMEL dont PEP avec échéance de réalisation.

Article 2- Obligations du concessionnaire

Au titre de la réalisation du programme de construction

Le Concessionnaire met en œuvre le programme prévisionnel de constructions sur la base du programme des constructions défini au Dossier de Réalisation et de son programme des Equipements Publics, approuvé par DCM du 15/10/2025 N°68 et 69 jointes en **annexe n°1** du présent avenant au traité de concession.

Article 3- Obligations du concédant

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- Se conformer au programme des équipements publics actualisé selon délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 et approbation du programme des équipements publics de la ZAC GIMEL,
- Respecter les modalités économiques et financières de l'opération décrites au bilan financier prévisionnel actualisé en **annexe N°3** au présent avenant.

Article 4 : Modifications en cours de la concession d'aménagement

La présente convention pourra être modifiée en cours d'exécution uniquement dans les hypothèses prévues par les R 3135-1 à R 3135-10 du code de la commande publique, ainsi qu'à l'article 18 de la présente convention.

TITRE DEUX : OPERATIONS FONCIERES

Article 5 : Maîtrise Foncière

Le concessionnaire ne justifie pas de la maîtrise foncière :

- des terrains compris dans le périmètre de l'opération, figurant en annexe N°6 du traité de concession.
- des terrains situés hors du périmètre de l'opération, nécessaires à la réalisation des ouvrages d'infrastructures à vocation de rétention des eaux pluviales, tels que figurant au plan de domanialité du dossier de réalisation **annexe 1** du présent avenant.

Le concédant charge le concessionnaire d'acquérir l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation de l'opération compris dans le périmètre de l'opération et hors de ce périmètre, dont il n'est pas propriétaire, par voie d'acquisition amiable auprès de l'EPF Occitanie.

Les acquisitions sont partiellement financées par le concessionnaire.

Toutefois, le concédant s'engage à céder au concessionnaire l'ensemble des terrains qu'il maîtrise, à l'exception de la coulée verte hors ouvrage hydraulique, de la Tuilerie de Massane, étant entendu que ces terrains ne seront pas pris en charge financièrement par le Concessionnaire au titre de la ZAC au même titre que les bâtis actuellement occupés (Métairie, Mas de Gimel)

Le concédant et le concessionnaire se reportent au plan de domanialité **annexe N°1** délibération N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics.

A cet égard, il est précisé que le concédant a signé une convention d'anticipation foncière avec l'établissement public foncier Occitanie et la métropole de Montpellier, pour une durée de cinq ans à compter du 8 septembre 2016.

Cette convention est annexée au traité de concession en son annexe N°5 ; et l'avenant à la convention avec l'EPF est annexé au présent avenant **Annexe N°2**.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF Occitanie est habilité à acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération par voie amiable, de préemption et d'expropriation. L'EPF Occitanie est titulaire de la DUP réserve foncière.

Les négociations engagées par l'EPF Occitanie seront poursuivies et menées à leur terme par ce dernier, sous le pilotage du concédant assisté du concessionnaire pour éviter un chevauchement possible des actions foncières mises en œuvre au regard du calendrier opérationnel ci-après et des tranches de réalisation.

Dès que l'ensemble des différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération seront devenues définitives, le concessionnaire pourra procéder à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis auprès de l'EPF Occitanie.

Article 6 – Acquisition des immeubles

6.1 Acquisition amiable

Le concessionnaire dispose de la faculté de procéder, à l'acquisition amiable des immeubles bâtis et non bâtis nécessaires à la réalisation de l'opération dans les conditions de la DUP réserve foncière et arrêté de cessibilité à venir.

En vue de la réalisation de l'opération, le concessionnaire s'engage à procéder au rachat des biens dont l'EPF a assuré le portage dans les conditions fixées par la convention foncière signée avec l'établissement et son avenant **Annexe 2** et dans les conditions de l'article 6 du présent avenant.

TITRE TROIS – REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Article 7 - Programme

7.1- Modalités d'exécution du programme

Le concessionnaire réalisera, financera et garantira les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération en application de l'article L300-4 du code de l'urbanisme et conformément au programme des équipements publics actualisé selon délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 et approbation du programme des équipements publics de la ZAC GIMEL

L'aménagement et l'équipement de la zone seront exécutés en plusieurs tranches fonctionnelles, qui seront en mise en œuvre en cohérence avec le calendrier / échéancier prévisionnel de l'opération qui est repris en **Annexe N°4** Calendrier/échéancier prévisionnel de l'opération consolidé du dossier réalisation de la ZAC de GIMEL dont PEP avec échéance de réalisation.

La répartition, entre ces tranches fonctionnelles, des constructions prévues et des équipements correspondants sera affinée en tant que de besoins au fil de de l'opération.

Les travaux d'équipement réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, devront être exécutés et terminés dans le délai contractuel de la concession d'aménagement.

Toutefois, les parties s'entendent sur le fait que ces travaux ne pourront débuter qu'à compter de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires, devenues définitives et purgées de tout recours.

Article 8 – Equipements sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire

8.1- Conditions financières de réalisation

Le concessionnaire prend à sa charge la réalisation et le financement des études et des équipements publics réalisés sous sa propre maîtrise d'ouvrage tels que figurant au programme des équipements publics qui a été approuvé par le conseil municipal, délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics. De la ZAC de GIMEL. **Annexe N°1** au présent avenant.

8.4- Contrats passés par le concessionnaire

Conformément aux dispositions des articles L300-5-1 et R300-12 et suivants du code de l'urbanisme, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre, en ce compris la désignation de l'architecte coordonnateur de la ZAC et de travaux que le concessionnaire passe pour l'exécution de la concession, sont conclus selon une procédure dont il détermine librement les modalités en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat.

Le concessionnaire s'engage à conclure les contrats dans le cadre de l'article R 300-12 précité.

8.8- Cas particulier du groupe scolaire à réaliser

Compte tenu de la particularité de cet équipement et des enjeux qu'il représente pour la Commune, par exception aux dispositions précédentes du présent article, le concessionnaire s'engage à associer la Commune à l'élaboration de cet équipement notamment sur les éléments de programmation des bâtiments.

Selon le programme des équipements publics approuvé **Annexe N°1** - Délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 et approbation du programme des équipements de la ZAC de GIMEL, l'équipement visé sera réalisé en partie par le Concessionnaire

Le groupe scolaire est dimensionné à 8 classes en rdc d'immeuble à l'intérieur de la ZAC sous maîtrise d'ouvrage concessionnaire, pour un équipement hors d'eau et hors d'air, financé à 50 % par le concessionnaire dans la limite d'un montant prévisionnel de 2 000 000 € conformément au PEP approuvé.

En ce sens que pour cet équipement uniquement, le concédant pourra refuser le parti architectural qui lui sera présenté, et devra décider d'un commun accord avec le concessionnaire du choix de l'architecte retenu.

Enfin, le concédant disposera de la faculté de refuser purement et simplement l'avant-projet définitif qui lui sera présenté.

8.9- Cas particulier de l'équipement culturel

Le concessionnaire devra respecter l'affectation irrévocable imposée par le concédant du foncier du domaine de la Tuilerie de Massane à un usage d'équipement public culturel attractif à portée communale et régionale privilégiant le livre et la lecture par sa dotation au fonds de dotation prévu aux paragraphes 3 et 4 du présent article.

Il est précisé que le Domaine de la Tuilerie de Massane sera acheté en intégralité par la Commune via la convention EPF Occitanie.

La mission d'intérêt général du fonds de dotation sera d'assurer, directement (fonds opérateur) ou indirectement (fonds collecteur) la gestion désintéressée de ce bien et l'animation de cet équipement ainsi irrévocablement affecté à la promotion de la culture et de la littérature française et plus généralement du développement culturel sur le territoire de la commune.

Le concessionnaire s'engage à initier les formalités de création de ce fonds de dotation dans un délai de 24 mois à compter de l'approbation du présent avenant. Les promoteurs et entreprises intervenant, ainsi que tous tiers privés intéressés pouvant faire des libéralités à ce fonds pour lui permettre d'exercer sa mission.

La réhabilitation de l'équipement culturel sera assurée par le concédant. Le concessionnaire devra contribuer financièrement-conformément aux dispositions du programme des équipements publics de la ZAC.

Le fonds de dotation pourra abonder les actions de valorisation de la tuilerie de Massane.

Article 9 – Equipements sous maîtrise d'ouvrage du concédant

L'aménagement du domaine de la Tuilerie de Massane dont l'équipement culturel sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage du concédant.

TITRE QUATRE – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Article 10- Participations financières

10.1- A la charge du concessionnaire

Les participations mises à la charge du concessionnaire sont visées dans le bilan prévisionnel annexé et sont conformes au dossier réalisation et au PEP approuvés en date du 15/10/2025 **Annexe 1**.

Ils sont reprises ci- après :

Objet	Bilan actualisé dossier réalisation / PEP
Compensation environnementale	935 000 €
Groupe scolaire 8 classes	2 000 000 €

Voirie et espaces publics 3M	1 393 151 €
Réseaux AEP et DECI 3M	432 635 €
Réseaux hydrauliques 3M	675 682 €
Réseaux EU 3M	2 303 855 €
Participations aménagement domaine de la Tuilerie de Massane (hors chai)	500 000 €
Total	8 240 323 €

10.2- A la charge du concédant

S'agissant du groupe scolaire la part dépassant le périmètre et les besoins de l'opération de la ZAC sera à la charge de la commune.

Concernant l'équipement culturel de la Tuilerie de Massane, le concédant fera son affaire du reste de l'aménagement du domaine de la tuilerie bâtis et non bâtis.

TITRE SEPT – REEXAMEN

Article 11 – Causes de réexamen

Conformément à l'article R 3135-1 du code de la commande publique, le contrat de concession pourra être modifié d'un commun accord entre les parties, dans les cas suivant :

Le concessionnaire s'engage à maintenir les prix de vente de la surface de plancher (SDP) dédiée à l'habitat collectif de l'opération figurant au bilan prévisionnel actualisé ci-annexé, sauf en cas de modification, à la hausse et non imputable au concessionnaire, du poste « dépenses » dudit bilan ou en cas de changement du Plan Local de l'Habitat entraînant une modification de la répartition de la typologie ou de la destination des logements du programme global de construction.

Ces prix de vente pourront être par ailleurs augmentés, d'un commun accord entre les parties, auquel cas le concessionnaire versera un intéressement au concédant selon les modalités suivantes :

Jusqu'à 15% d'augmentation du CA de l'habitat collectif (en € HT)	Au-delà de 15% d'augmentation du CA de l'habitat collectif (en € HT)	En cas d'augmentation du CA (en € HT) des terrains à bâtir figurant au bilan prévisionnel actualisé
25% de l'excédent	50% de l'excédent	10% de l'excédent

Le terme « excédent » servant d'assiette de calcul de l'intéressement que le concessionnaire devra verser à la Commune de Grabels recouvre bien, le résultat de l'opération avant IS constaté en fin d'opération (achèvement de la mission du concessionnaire + remise des équipements publics) au-delà du taux de marge du taux du bilan actualisé annexé au présent avenant.

Cet intéressement sera versé à l'achèvement de la mission du concessionnaire et après remise définitive des équipements publics.

Toutes ces modifications feront l'objet d'un avenant au traité de concession.

En cas de substitution totale ou partielle d'un nouveau concessionnaire au concessionnaire initialement désigné ; ce dernier ayant la faculté de proposer la substitution au concédant, laquelle Avenant N°1 au Traité de concession

pourra être acceptée à la faveur d'une délibération du conseil municipal, sous réserve que le nouveau concessionnaire justifie à la fois de capacités économiques, financières, techniques et professionnelles identiques à celles fixées par le concédant et des mêmes garanties d'achèvement de l'opération.

TITRE HUIT – DUREE, RACHAT, RESILIATION, DECHEANCE

Article 12 – Durée

Article 12.1- Date d'effet et durée

La durée du traité initial est prolongée de 10 ans portant la durée totale à 20 ans à compter de signature du traité initial.

13.3- Calendrier prévisionnel – délai de réalisation

Pour l'accomplissement de sa mission, le concessionnaire s'engage à la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel du dossier réalisation de la ZAC de GIMEL.

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de l'opération pourra être réexaminé chaque année.

Article 14 – Résiliation

Hors les cas de rachat et de déchéance, la résiliation ne peut procéder que d'un accord des parties. Les modalités juridiques, techniques et financières de cette résiliation par consentement mutuel feront l'objet d'un protocole d'accord transactionnel librement négocié entre le concédant et le concessionnaire. Ce protocole sera soumis à l'approbation préalable du conseil municipal.

Toutefois, si, en cours d'exécution du contrat, le concessionnaire est frappé d'une cause d'exclusion au sens des articles L 3123-1 à 5 et L 3136-14 du code de la commande publique-le concédant peut prononcer la résiliation dans les conditions fixées par l'article L 3136-4 du code de la commande publique.

Dans cette hypothèse, l'indemnité due par le concédant au concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat correspond à la valeur des biens acquis ou réalisés par le concessionnaire telle qu'elle apparaît dans le dernier compte rendu annuel approuvé.

Article 15 – tableau de concordance articles modifiés du traité concession par articles de l’avenant

Les articles suivants du traité de concession initial sont modifiés selon articles de l’avenant :

N° article	Intitulé traité de concession	N° dans l’avenant	Intitulé dans l’avenant
1	Objet du traité	1	Objet de l’avenant
1-2	Documents Contractuels	1-2	Documents Contractuels de l’avenant
3	Obligations du concessionnaire Au titre de la réalisation du programme de construction	2	Obligations du concessionnaire Au titre de la réalisation du programme de construction
4	Obligations du concédant	3	Obligations du concédant
5	Modifications en cours de la concession d’aménagement	4	Modifications en cours de la concession d’aménagement
6	Maîtrise Foncière	5	Maîtrise Foncière
7 7.1	Acquisition des immeubles Acquisition amiable	6 6.1	Acquisition des immeubles Acquisition amiable
8- 8.1	Programme Modalités d’exécution du programme	7 7.1	Programme Modalités d’exécution du programme
9 9.1	Equipements sous maîtrise d’ouvrage du concessionnaire Conditions financières de réalisation	8 8.1	Equipements sous maîtrise d’ouvrage du concessionnaire Conditions financières de réalisation
9.4	Contrats passés par le concessionnaire	8.4	Contrats passés par le concessionnaire
9.8	Cas particulier du groupe scolaire à réaliser	8.8	Cas particulier du groupe scolaire à réaliser
9.9	Cas particulier de l’équipement culturel	8.9	Cas particulier de l’équipement culturel
10	Equipements sous maîtrise d’ouvrage du concédant	9	Equipements sous maîtrise d’ouvrage du concédant
11 11.1	Participations financières A la charge du concessionnaire	10 10.1	Participations financières A la charge du concessionnaire
11.2	A la charge du concédant	10.2	A la charge du concédant
18	Causes de réexamen	11	Causes de réexamen
20 20.1	Durée Date d’effet et durée	12 12.1	Durée Date d’effet et durée
20.3	Calendrier prévisionnel – délai de réalisation	13.3	Calendrier prévisionnel – délai de réalisation
23	Résiliation	14	Résiliation
		15	Tableau de concordance traité avenant

Fait en deux exemplaires originaux

A GRABELS, le Décembre 2025
Le Concessionnaire
Alain GUIRAUDON

Directeur Général

Le Concédant, représenté par Monsieur René REVOL Maire de la Commune, habilité par délibération N°... en date du 15 décembre 2025 et dument visée par la Préfecture le Décembre 2025.

LISTE DES ANNEXES CONSTITUANT DES PIECES CONTRACTUELLES

Article 1.2 de l'avenant au traité de concession :

Annexe N°1- Délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation et N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC de GIMEL.

Annexe N°2 Convention d'anticipation financière conclue entre Commune de Grabels, Montpellier Méditerranée métropole et EPF Occitanie ; dont avenant N°1 délibération du conseil municipal N°75 en date du 8 octobre 2018

Annexe N°3 Bilan prévisionnel actualisé sur la base de la délibérations N°68 du 15.10.2025 portant approbation du dossier de réalisation, N°69 du 15.10.2025 portant approbation du programme des équipements publics de la ZAC GIMEL et délibération conseil municipal du 15.12.2025 avenant N°1 traité de concession.

Annexe N°4 Calendrier/échancier prévisionnel de l'opération actualisé du dossier réalisation de la ZAC de GIMEL dont PEP avec échéance de réalisation.

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 15 octobre 2025
N°068/15-10-2025

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29 Présents : 24

Absent : 0
Procurations : 5

Date de convocation : 03 octobre 2025

Date d'affichage : 06 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze octobre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle Marianne de la Maison Commune en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Jean-Pierre OLIVARES, Zohra DIRHOUSI, Frédéric WOILLET, Franck FIANDINO, Cléo FERRON, Christophe CELIE, Kathy KRETZ, Joël VEZINHET, Christine MAJOREL, Sona BIJANZADEH-ASTARAÏ, Mostafa MARCHOUD, Jean-Loup RICHE, Betty THIMON, Sylvie CARMONA, Mourad DEROUCHE, Marie-Sarha MONTAGNE, Marie-Louise WATTELIER, Jean CLARAC, Pascal HEYMES, Thomas GERACI, François ROUMANOS, Nicolas LEFEUVRE, Régis MORVAN.

Procurations :

Madame Evelyne PARET donne procuration à Monsieur Jean CLARAC
Madame Vérane ALBEROLA-LAMARRE donne procuration à Madame Katy KRETZ
Madame Nathalie VERDIER donne procuration à Madame Cléo FERRON
Madame Nicole ANSIDEÏ donne procuration à Monsieur François ROUMANOS
Madame Florence MARCHETTI donne procuration à Monsieur Pascal HEYMES

Absents :

Néant

Secrétaire de séance :

Monsieur Mustapha MARCHOUD

AFFAIRE N°1

Urbanisme : ZAC de GIMEL - approbation du dossier de réalisation

Par délibération du conseil municipal N°60 du 7 juillet 2021, la commune a approuvé le dossier de création de la ZAC de GIMEL, comprenant le rapport de présentation (notamment le programme global prévisionnel des constructions) ; le plan de situation, le plan de délimitation du périmètre et l'étude d'impact.

Précédemment la commune de Grabels a signé le 15 avril 2019 un traité de concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC GIMEL avec la société GGL Aménagement suite à la délibération du conseil municipal N° 17 du 25 mars 2019.

La commune et le concessionnaire ont poursuivi les études et autorisations nécessaires préalables à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, c'est à la personne publique à l'initiative de la création de la zone de constituer et d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier de réalisation comprend :

- « a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;*
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;*
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps. ».*

Concernant le programme des équipements publics à réaliser par l'aménageur de la ZAC à l'intérieur de la zone, il est décrit dans le dossier de réalisation. Il concerne notamment toutes les acquisitions foncières rendues nécessaires par le projet, la réalisation des raccordements de réseaux d'eau potable et d'eau usée, les réseaux secs électricité, Télécom et éclairage, ainsi que tous les aménagements de voiries intérieures espaces piétonniers, les ouvrages hydrauliques et d'assainissement pluvial, mais aussi l'aménagement paysager et les mesures compensatoires environnementales. L'ensemble représente un montant prévisionnel de 18.665.242 € HT.

D'autres part, des équipements d'aménagement et de superstructure sont prévus pour la construction d'une école primaire de 8 classes environ à l'intérieur de la ZAC pour un montant prévisionnel de 4.000.000 € HT avec une contribution de l'aménageur de 2.000.000 € HT. Enfin une contribution à l'équipement culturel de la Tuilerie de Massane est prévue à hauteur de 500.000 €.

Concernant le programme des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à Montpellier Méditerranée Métropole et situés à l'intérieur de la ZAC Gimel, on note la nécessité de réaliser un bassin de compensation de l'imperméabilisation mutualisé avec un bassin d'écêtement nécessaire aux quartiers aval de la ville de Montpellier. Celui-ci sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de la GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Protection contre les Inondations).

Cet ouvrage d'écêtement hydraulique d'un volume prévisionnel 10 000 m³ doit être implanté dans le périmètre de la ZAC comme le prévoit le schéma directeur hydraulique du bassin versant du Verdanson approuvé par le Conseil de métropole. Les ouvrages de compensation de l'imperméabilisation devront respecter les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé en Conseil de Métropole. Sa réalisation sera examinée lors du conseil de métropole du 14 octobre 2025. Le projet de délibération est joint en annexe de la présente note de synthèse.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature

Cachet

La Métropole souhaite que l'aménageur élabore et dépose le dossier «
notamment la réalisation de l'ouvrage hydraulique mutualisé par Montpellier Méditerranée Métropole, et assure la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la phase projet (PRO) de la mission de maîtrise d'œuvre. La Métropole assurerait la maîtrise d'ouvrage à partir de l'élaboration du dossier de consultation des entreprises (DCE) de la mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à sa réception.

Le montant prévisionnel de cet ouvrage est fixé à 1 133 333€HT avec une participation du concessionnaire de la ZAC de Gimel égale à 675 682 €HT.

Concernant le programme des équipements publics situés à l'extérieur de la zone mais assurant la desserte des futurs habitants de la zone, on note :

Ceux relevant de la compétence de Montpellier Méditerranée Métropole, dont la réalisation a été examinée lors du conseil de métropole du 14 octobre 2025 a fait l'objet d'un avis favorable de l'assemblée.

Ces travaux consistent en l'aménagement :

- de **l'avenue de Gimel** avec la sécurisation du tourne à gauche, un carrefour à feux, des aménagements du jalonnement piéton entre la ZAC et l'arrêt de Tram 1, un Bassin de compensation hydraulique des aménagements, la voirie de desserte de l'opération.
- du boulevard urbain Avenue de Montpellier avec une piste cyclable bidirectionnelle, la réservation d'une plateforme pour l'aménagement d'un futur bus à haut niveau de service, un espace dédié aux traversées et à la réalisation d'un arrêt de bus, les ouvrages hydrauliques correspondant à la compensation de ces aménagements. Leur montant prévisionnel été estimé à 4 671 858 € HT avec une participation du concessionnaire de la ZAC de Gimel égale à 1 393 151 €HT.

La maîtrise d'ouvrage des travaux, et le plan des domanialités des entités publiques sont repris dans le dossier de réalisation.

En ce qui concerne les travaux relevant de la Régie des eaux de Montpellier méditerranée Métropole (eaux potables et usées et Défense Extérieure Contre les Incendies) sont prévus des travaux de renforcement des réseaux externe à la ZAC ainsi que la défense incendie intérieure à la ZAC. Par ailleurs des travaux de raccordement et de renforcement du réseaux eaux usées extérieur à la ZAC et la contribution au financement de la station d'épuration Maéra sont également prévus. Le montant total de ces travaux s'élève à 3 561 690 €HT, avec une participation du concessionnaire de la ZAC de Gimel égale à 2 736 491 €HT.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr . Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature

Cachet

En ce qui concerne le programme global des constructions à réaliser sur la ZAC celui-ci évolue pour prendre en compte la servitude de mixité sociale intégrée au PLUi approuvé le 16 juillet 2025 :

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone prévoit la construction d'environ 850 logements comme suit :

	Répartition de l'habitat	Surface de plancher (m2)	Total
Habitat libre	55 %	37 565	68 300 m2
Habitat social	25% en Sdp 33 % en logement	17 075	
Habitat abordable (primo-accédant)	20 %	13 660	
Commerces activités services et bureaux	—	5.000 m ²	5 000 m2
Total	850 logements environ		73 300 m2 environ

Conformément à l'alinéa 5 et 6 de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation ne contient pas de complément à l'étude d'impact puisque l'autorité environnementale a saisi le CNPN, Conseil national de la protection de la nature, sur la base du dossier d'étude d'impact consolidée au 24 .04.2023 et 13.02.2024 qui a émis favorable sous 4 conditions le 4 octobre 2024. L'arrêté préfectoral de dérogation aux espèces protégées est en cours d'instruction auprès de la DREAL Occitanie et devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2025. Toutefois conformément aux échanges intervenus avec la DDTM de l'Hérault, une mise à jour simplifiée a été faite au niveau de l'étude d'aléa incendie et d'actualisation de la cartographie de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, sont échelonnées dans le temps de l'année 2026 à l'année 2032, tel que joint en annexe.

Considérant que tous les dossiers et études qui concourent à l'élaboration du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC ont été réalisés.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr . Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature Cachet

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à la majorité, 22 voix pour et 7 voix contre** (N. ANSIDEI, P. HEYMES, N. LEFEUVRE, F. MARCHETTI, T. GERACI, F. ROUMANOS, R MORVAN) :

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de GIMEL, et notamment le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ; les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps tel qu'annexé à la présente délibération ;
- de procéder aux mesures de publicité de la délibération ;
- d'autoriser le Maire à signer tout document afférant permettant la mise en œuvre de ce dossier ;
- de rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le préfet de l'Hérault ;
- de charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
René Revol



Le Secrétaire,
Mustafa MARCHOUD

Acte rendu exécutoire :

Après envoi en préfecture le :

Et publication ou notification le :

ID :

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature

Cachet

REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 15 octobre 2025
N°069/15-10-2025

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29 Présents : 24

Absent : 0

Procurations : 5

Date de convocation : 03 octobre 2025

Date d'affichage : 06 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze octobre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle Marianne de la Maison Commune en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Jean-Pierre OLIVARES, Zohra DIRHOUSI, Frédéric WOILLET, Franck FIANDINO, Cléo FERRON, Christophe CELIE, Kathy KRETZ, Joël VEZINHET, Christine MAJOREL, Sona BIJANZADEH-ASTARAÏ, Mostafa MARCHOUD, Jean-Loup RICHE, Betty THIMON, Sylvie CARMONA, Mourad DEROUCHE, Marie-Sarha MONTAGNE, Marie-Louise WATTELLIER, Jean CLARAC, Pascal HEYMES, Thomas GERACI, François ROUMANOS, Nicolas LEFEUVRE, Régis MORVAN.

Procurations :

Madame Evelyne PARET donne procuration à Monsieur Jean CLARAC
Madame Vérane ALBEROLA-LAMARRE donne procuration à Madame Katy KRETZ
Madame Nathalie VERDIER donne procuration à Madame Cléo FERRON
Madame Nicole ANSIDEÏ donne procuration à Monsieur François ROUMANOS
Madame Florence MARCHETTI donne procuration à Monsieur Pascal HEYMES

Absents :

Néant

Secrétaire de séance :

Monsieur Mustapha MARCHOUD

AFFAIRE N°2

URBANISME – ZAC GIMEL Approbation du programme des équipements publics

Il est rappelé que par délibération N° 60 du 7 juillet 2021 le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de GIMEL. Précédemment le conseil municipal avait par délibérations N°72 et 73 du 8 octobre 2018, arrêté le programme de construction et des équipements publics et le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement de GIMEL ; enfin par délibération N° 17 du 25 mars 2019, avait confié à la société GGL aménagement, la concession d'aménagement de la ZAC de Gimel.

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme la commune de la ZAC de GIMEL par délibération du 7 juillet 2021, a par courrier du 20 août 2025 saisi la métropole aux fins d'obtenir son avis sur le projet de programme des équipements publics et sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC.

Cet avis s'inscrit dans le cadre des compétences exercées par Montpellier méditerranée métropole qui en assure le financement et la maîtrise d'ouvrage, dans les domaines suivants :

Création entretien et aménagement de voirie ; signalisation ; création, aménagement et entretien des espaces publics dédiés à tout mode de déplacement urbain et ouvrages accessoires ; gestion des déchets ménagers et assimilés ; gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.

Le montant prévisionnel des équipements et aménagements relevant des compétences métropolitaines s'élève à 5 785 191 € HT dont 2 068 833 € HT seront financés par le concessionnaire.

Le conseil de métropole s'est prononcé favorablement sur le projet de programme des équipements publics lors du conseil métropolitain du 14 octobre 2025. Ce dossier a été examiné en commission aménagement durable du 25 septembre 2025 et n'a pas soulevé d'observations.

Concernant le service public de l'assainissement géré en Régie depuis le 1 janvier 2023, l'accord préalable de la régie des eaux sur ce programme a été sollicité par courrier en date du 20 août 2025 sur les compétences lui revenant ainsi que la défense extérieure contre l'incendie aux fins d'obtenir son avis sur le projet de programme des équipements publics et sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC. Par un courrier en date du 03 octobre 2025, la régie de l'eau a donné un avis conforme joint en annexe à cette délibération.

Le montant prévisionnel des équipements et aménagements relevant de la Régie des eaux s'élève à 3 561 690 € HT dont 2 736 490 € HT seront financés par le concessionnaire d'aménagement.

Enfin les équipements de superstructures prévus à la ZAC groupe scolaire et équipement culturel s'élèvent à 8 000 000 € HT dont 2 500 000 € HT seront financés par le concessionnaire d'aménagement.

Ainsi le coût global des équipements publics s'élève à 17 346 881 € HT dont 7 305 323 HT seront financés par le concessionnaire.

Le programme des équipements publics est joint en annexe de la présente note de synthèse.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à la majorité, 22 voix pour et 7 voix contre** (N. ANSIDEÏ, P. HEYMES, N. LEFEUVRE, F. MARCHETTI, T. GERACI, F. ROUMANOS, R MORVAN) :

- d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC de GIMEL ainsi que les principes de financement du projet de équipements publics tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'arrêter le programme des équipements publics de la ZAC tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la présente délibération ;

- de rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures de
- de rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de l'Hérault.



Pour extrait certifié conforme.
Le Maire,
René Revol

Le Secrétaire,
Mustafa MARCHOUD

Acte rendu exécutoire :
Après envoi en préfecture le :
Et publication ou notification le :
ID :

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte. Il informe que la présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut être introduit un recours gracieux auprès du maire de la commune de Grabels pendant le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant celui-ci équivaut à une décision implicite de rejet susceptible elle-même d'un recours contentieux dans les délais précités (article R421-1 et 421-2 du code de la justice administrative). La présente décision est publiée au recueil des actes administratifs.

Signature

Cachet



AVENANT N° 1

A LA CONVENTION D'ANTICIPATION

« Gimel »

N° de la convention : 2016-H-266

Signé le2.1.DEC. 2018.....
Approuvé par le préfet de région le.....2.1.DEC. 2018.....

AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°

Entre

La commune de Grabels, représentée par monsieur René Revol, maire, dûment habilité à signer l'avenant n°1 à la convention par une délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2018,

Dénommée ci-après "la commune",

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Monsieur Philippe Saurel président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2018

Dénommée ci-après "L'EPCI",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2018/130 en date du 27 septembre 2018, approuvée le 28 septembre 2018 par le préfet de la région Occitanie,

Dénommé ci-après "L'EPF",

D'autre part,

Préambule

Le 8 septembre 2016, une convention d'anticipation pour le secteur de « Gimel » a été conclue et signée, liant l'EPF d'Occitanie, la commune de Grabels ainsi que Montpellier Méditerranée Métropole.

Le 19 septembre 2017, le Préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique la création d'une réserve foncière sur ce secteur en vue d'y réaliser un projet d'aménagement et l'EPF a été désigné comme bénéficiaire de cet arrêté l'autorisant ainsi à poursuivre les procédures d'acquisitions amiables et par voies judiciaires.

Afin de pouvoir mettre en œuvre cette démarche active d'acquisition sur ce secteur, il convient d'augmenter l'enveloppe budgétaire.

Dans ce cadre, l'article 2 de la convention initiale est modifiée suivant les conditions fixées ci-après, conformément à :

- la délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2018,
- la délibération du conseil communautaire de *Montpellier* Métropole en date du 18 octobre 2018
- et à la délibération du bureau de l'EPF d'Occitanie en date du 27 septembre 2018.

ARTICLE 1

Le paragraphe relatif à l'engagement financier de l'article 2 « Engagements » de la convention susvisée, initialement rédigé comme suit :

«... Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF LR au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord à **1 000 000 €** ...».

Est remplacé par la disposition suivante :

« ... Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF d'Occitanie au titre de la présente convention est fixé, d'un commun accord à **7 000 000 €** ... ».

ARTICLE 2

Toutes les autres dispositions de la convention demeurent inchangées et applicables dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouvelles dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation.

Fait à *Montpellier*
Le **21 DEC. 2018**
En trois exemplaires originaux

<p>L'établissement public foncier d'Occitanie</p> <p>La directrice générale,</p>  <p>Sophie Laffont</p>	<p>La commune de Grabels,</p> <p>Le maire,</p>  <p>René Revol</p>	<p>Montpellier Méditerranée Métropole,</p> <p>Le président,</p>  <p>Philippe Saurel</p>
--	--	--

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

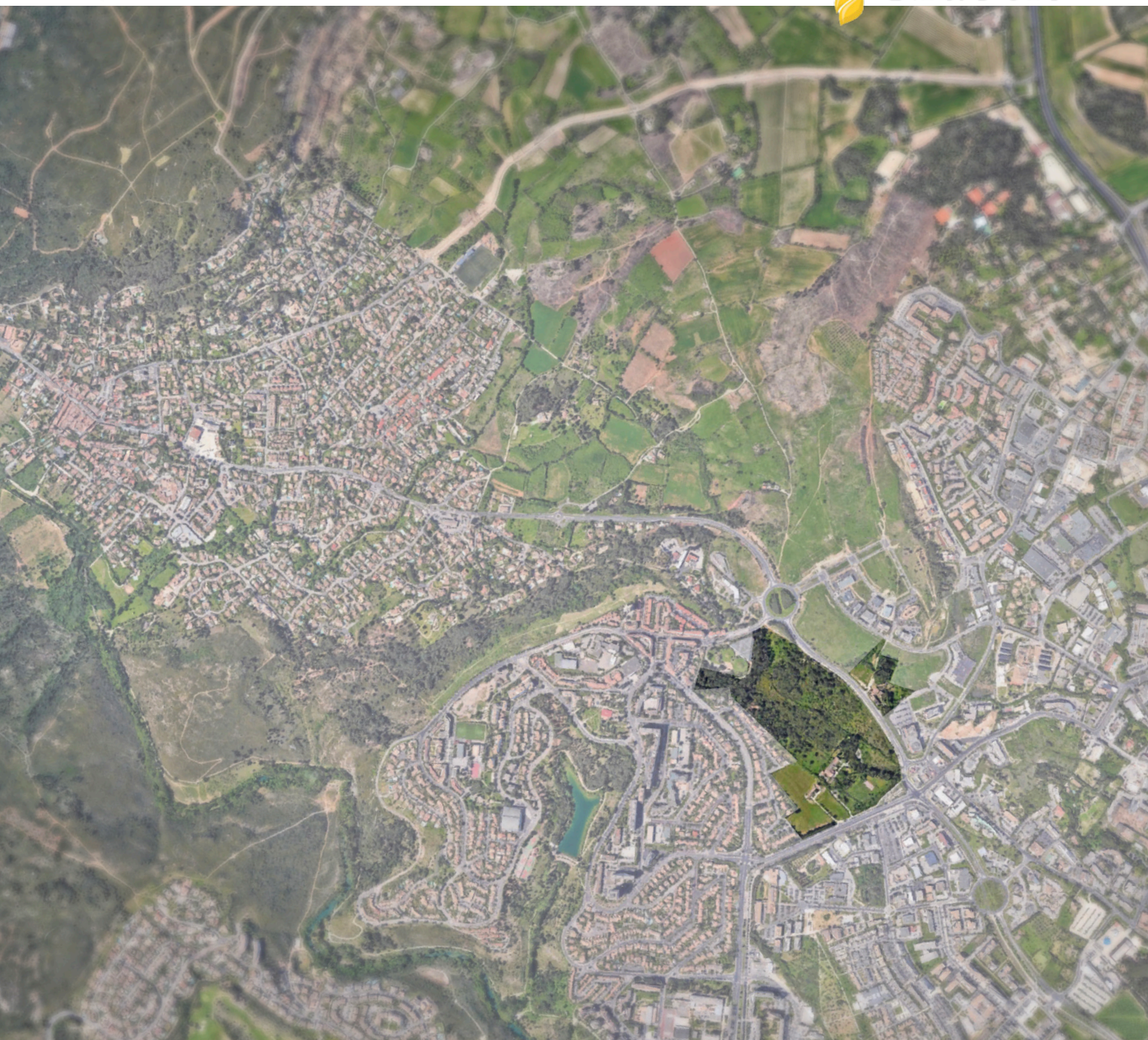
Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le



ID : 034-213401169-20251215-091DEL15122025-DE





ÉCOQUARTIER GIMEL À GRABELS

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

OCTOBRE 2025

- I. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS
- III. MODALITÉS DE FINANCEMENT, ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS
- IV. ÉTUDE D'IMPACT
- V. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE DE L'ÉTUDE D'IMPACT
- VI. ANNEXES

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le

ID : 034-213401169-20251215-091DEL15122025-DE



MAITRE D'OUVRAGE



1, PLACE JEAN JAURÈS
34790 GRABELS
TÉL. : 04.67.10.41.00

mairie@ville-Grabels.fr

AMENAGEUR



111, PLACE PIERRE DUHEM - BP 84
34935 MONTPELLIER
T: 04 99 61 45 14

r.rigault@ggl-groupe.com

MAÎTRISE D'OEUVRE



FONTES ARCHITECTURE - ARCHITECTE URBANISTE
23 RUE ERNEST MICHEL
34000 MONTPELLIER
T: 04 99 13 33 70

contact@f-fontes.fr



ARCHITECTURE ENVIRONNEMENT - ARCHITECTES
1 RUE FONTAINE DU PILA SAINT GÉLY
34000 MONTPELLIER
T: 04 67 34 04 27

archi.environnement@gmail.com



TEISSIER PORTAL - ARCHITECTES
1 RUE FONTAINE DU PILA SAINT GÉLY
34000 MONTPELLIER
T: 04 67 72 52 37

contact@teissierportal.com



EGIS - BET ENVIRONNEMENT
889, RUE DE LA VIEILLE POSTE - CS 89017
34965 MONTPELLIER CEDEX 2
T: 04 67 13 90 62

damien.parisot@egis.fr



HORIZON CONSEIL - BET TRAFIC
23 RUE FAUCHIER
13 002 MARSEILLE
T: 04 91 47 56 63

contact@horizonconseil.com



CBE - BET FAUNE FLORE
ZI PORTES DOMITIENNES- 720 RD 613
34740 VENDARGUES
T: 04 99 61 45 14

j.fevrier@barbanson-environnement.fr



SERI - BET VRD - HYDRAULIQUE
134 RUE DE FONT CAUDE
34080 MONTPELLIER
T: 04 67 12 85 00

seri34@beseri.fr



DGEMA - GEOMETRE
134 RUE DE FONT CAUDE
34080 MONTPELLIER
T: 04 99 13 33 70

a.pelorce@dgema.f

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1.1 MODALITES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

7

1.1.1 Modalités prévisionnelles de financement

1.1.2 Plan de phasage

1.1.3 Estimation des dépenses en € HT

1

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

1.1 MODALITES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

1.1.1 Modalités prévisionnelles de financement

ZAC GIMEL - COMMUNE DE GRABELS (34)

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Au 03 octobre 2025

DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS	Montant total en € HT	Quote part Aménageur	Rappel du montant financé par l'aménageur en € HT	Année 2026				Année 2027				Année 2028				Année 2029				Année 2030				Année 2031				Année 2032				Année 2033											
				Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4								
ETAPES ZAC				← PHASE 1 →								← PHASE 2 →								← PHASE 3 →								← PHASE 4 →				CLÔTURE ZAC											
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES A L'INTERIEUR DE LA ZAC																																											
Acquisition du foncier	18 665 242 €	100%	18 665 242 €																																								
Voiries, piétonnier, bassin de rétention et réseau pluvial																																											
Réseau eaux usées																																											
Réseau eau potable																																											
Réseaux secs: électricité, télécom et éclairage																																											
Aménager paysager																																											
Compensation environnementale																																											
Honoraires MOE																																											
Frais divers																																											
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES A L'EXTERIEUR DE LA ZAC																																											
Travaux d'aménagements de l'espace public			1 393 151 €								232 192 €				232 192 €				232 192 €						232 192 €				232 192 €				232 192 €										
Uniquement phase 1 Hors trambus	4 671 858 €	30%	1 393 151 €																																								
Travaux AEP et réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI) y compris frais de MO			432 636 €								144 212 €				144 212 €																												
Participation AEP étage 105 (forfait 136 €/lgt)	115 600 €	100%	115 600 €																																								
Extension de l'avenue de Gimet et Rue Chamberte	301 287 €	70%	210 901 €																																								
	212 270 €	50%	106 135 €																																								
Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI)	- €	0%	- €																																								
Travaux réseau d'assainissement EU y compris frais de MO			2 303 855 €								383 976 €				383 976 €				383 976 €						383 976 €				383 976 €				383 976 €										
Participation STEP (forfait 507€/logt ou 205€/EH))	430 950 €	100%	430 950 €																																								
Extension avenue de Montpellier	984 316 €	48%	472 472 €																																								
Raccordement Puech Vila	265 338 €	73%	193 697 €																																								
Extension chemin de Chambert	451 929 €	90%	406 736 €																																								
Travaux sur le réseau aval participation forfaitaire	800 000 €	100%	800 000 €																																								
Travaux réseau hydraulique public (GEMAPI) y compris frais de MO			675 682 €				225 227 €				225 227 €				225 227 €																												
Bassins écrètements 3m + Bassins rétentions ZAC associés à l'écèlement	1 113 333 €	60,69%	675 682 €																																								
EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES																																											
Groupe scolaire 8 classes			2 000 000 €																			2 000 000 €																					
RDC immeuble intérieur ZAC hors d'eau et hors d'air (dans la limite du montant de la participation affectée à l'aménageur)	4 000 000 €	56%	2 000 000 €																																								
AUTRES																																											
Aménagement domaine de la Tuilerie Massane			500 000 €																																								
Aménagement domaine de la Tuilerie Massane (hors chai)	500 000 €	100%	500 000 €																																								
TOTAL PEP INFRASTRUCTURES EXTERIEURS ZAC ET SUPERSTRUCTURES :			6 805 323 €	Part pour l'année 2026				369 439 €	Part pour l'année 2027				985 607 €	Part pour l'année 2028				985 607 €	Part pour l'année 2029				616 168 €	Part pour l'année 2030				2 616 168 €	Part pour l'année 2031				616 168 €	Part pour l'année 2032				1 116 168 €	Part pour l'année 2033				- €
																																						TOTAL	7 305 323 €				

GRABELS- ZAC de Gimel- Dossier de réalisation - III . Modalités prévisionnelles de financement - Octobre 2025

1.1.2 Plan de phasage

A ce stade d'avancement du projet, le phasage ne peut être qu'indicatif. La réalisation de la ZAC Écoquartier Gimel s'échelonnnera sur une dizaine d'années et pourra être réalisée en plusieurs phases.

Le rythme des livraisons est estimé à environ 110 logements en moyenne par an sachant que certaines années connaîtront des pics de constructions.

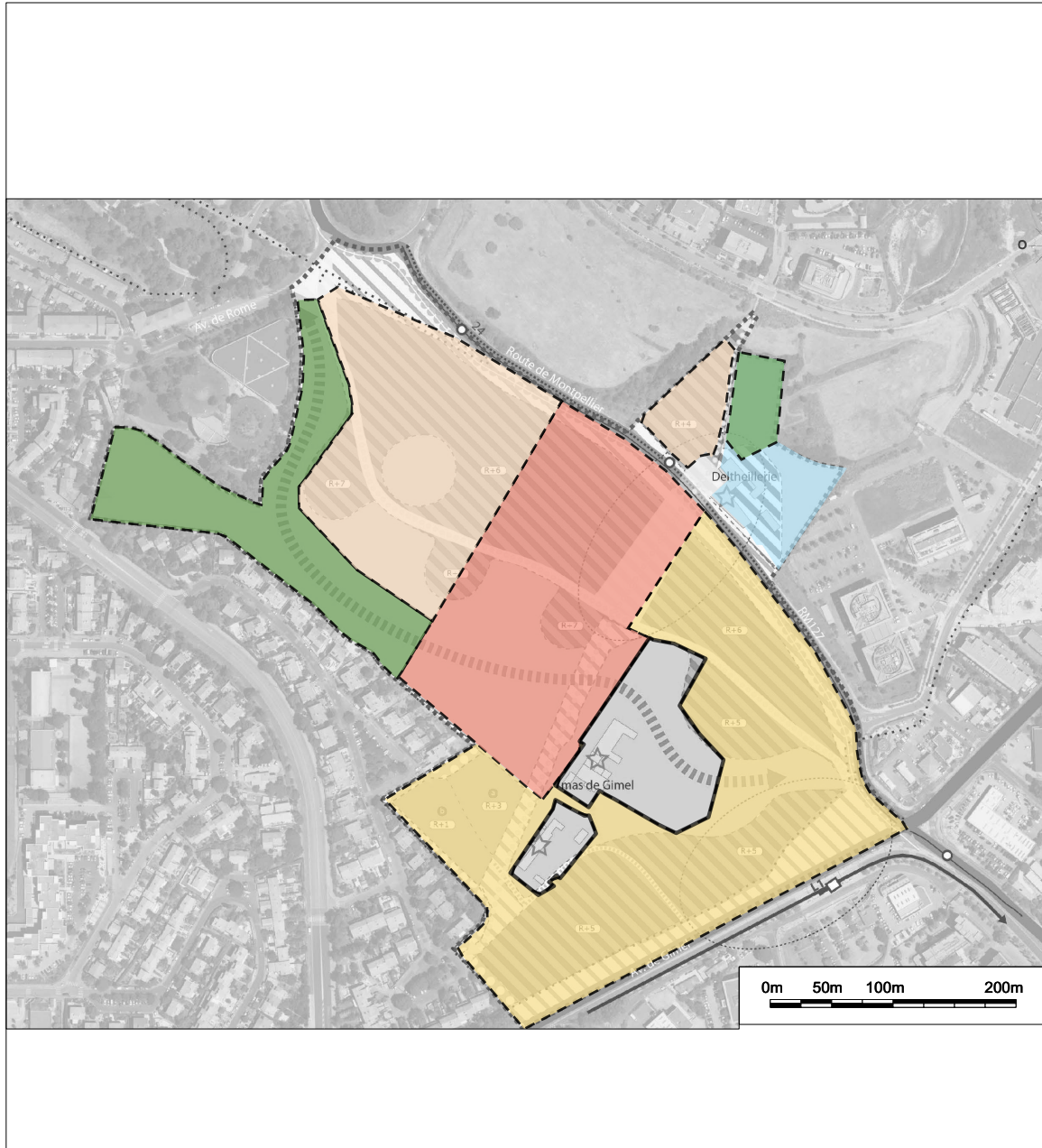









Schéma indicatif du phasage

LEGENDE	
	Périmètre de la ZAC
	Zones hors programme
PHASAGE	
	Phase 1
	Phase 2
	Phase 3
	Phase 4 = EVP accessibles au public
	Phase tampon . Equipements publics hors phasage

1.1.3 Estimation des dépenses en € HT

Études

Les études concernent principalement les études d'avant-projet, ainsi que des études réalisées dans le cadre des compléments à l'étude d'impact. Le bilan prévoit de poursuivre les études de maîtrise d'œuvre urbaine et notamment le suivi opérationnel (assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conception des espaces publics et suivis opérationnels).

Honoraires techniques

Ce poste de dépenses prévoit les prestations de l'architecte urbaniste de la ZAC, du géomètre, les études de maîtrise d'œuvre interne, des infrastructures et les études géotechniques.

Maîtrise foncière

Ce poste concerne les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC conformément au bilan financier.

Travaux

Ce poste de dépenses concerne l'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC (mise en état des sols démolition éventuelle viabilité réseaux divers...)

À noter que l'opération comportera des travaux externes liés à la voirie, l'adduction d'eau potable et à l'assainissement.

Par conséquent conformément au projet de programme des équipements publics GGL Aménagement, en tant qu'aménageur participera au financement de ces réseaux structurants. L'ensemble des branchements réalisés au rythme des constructions seront effectués sous la responsabilité de l'aménageur.

Il est rappelé ici que la taxe d'aménagement communale et la PFAC ne s'appliquera pas sur le périmètre de la ZAC.

Participation

Conformément au projet de programme des équipements publics, GGL Aménagement, en tant qu'aménageur, participera au financement de l'ensemble des réseaux et espaces publics structurants à la fraction du coût proportionnel répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifiées dans la zone le montant prévisionnel de ce poste de dépenses s'élève donc à **8 240 323 d'euros hors-taxes**

Autres frais

Le bilan intègre également un poste de frais divers pour des prestations annexes (assurances, commercialisation, frais de gestion ...).

Le montant total des dépenses est estimé à **25 970 565 d'euros hors taxes.**

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LEUR FINANCEMENT

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS - DOSSIER DE REALISATION - ZAC de GIMEL - Ville de Grabels
--

Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone est le suivant :

au 03 octobre 2025

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS				MONTANT PREVISIONNEL (toutes dépenses confondues)		REPARTITION FINANCEMENT							
Observations	Localisation	MAITRISE D'OUVRAGE	FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS	Montant en €HT	Détail		Aménageur GGL	Part Publique+ autres aménageurs		ECHEANCE DE REALISATION	PROPRIETAIRE ET GESTIONNAIRE		
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES A L'INTERIEUR DE LA ZAC							Taux de participation	Montant de la participation €HT	Taux de participation	Montant de la participation €HT			
Acquisition du foncier Voiries, piétonnier, bassin de rétention et réseau pluvial Réseau eaux usées Réseau eau potable Réseaux secs: électricité, télécom et éclairage Aménager paysager Compensation environnementale Honoraires MOE Frais divers	Intérieur ZAC	GGL Aménagement	GGL Aménagement	18 665 242 €			100%	18 665 242 €	0%	- €	2026 - 2032	Montpellier Méditerranée Métropole - Régie de l'eau de Montpellier - Commune de Grabels	
Sous total PEP infrastructures Intérieur ZAC				18 665 242 €			18 665 242 €	0 €					
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES A L'EXTERIEUR DE LA ZAC							Taux de participation	Montant de la participation €HT	Taux de participation	Montant de la participation €HT			
Travaux d'aménagements de l'espace public	Uniquement phase 1 Hors trambus	extérieur ZAC	Montpellier Méditerranée Métropole (PEPS)	GGL Aménagement / Montpellier 3M + Autres aménageurs	4 671 858 €	Travaux (yc Etudes+Moe+allées)	4 671 858 €	30%	1 393 151 €	70%	3 278 707 €	2026 - 2032	Montpellier Méditerranée Métropole
Selon projet de Délibération du 25/09/2025 actualisé													
Travaux AEP et réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI) y compris frais de MO					629 157 €			69%	432 636 €	31%	196 521 €	2026 - 2032	
Avis du 15/09/2025 actualisé	Participation AEP étage 105 (forfait 136 €/lgt)	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement		115 600 €	100%	115 600 €	0%	- €			Régie de l'eau de Montpellier
	Extension de l'avenue de Gimet et Rue Chamberte	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement / Régie de l'eau de Montpellier		301 287 €	70%	210 901 €	30%	90 386,10 €			Régie de l'eau de Montpellier
		extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement / Régie de l'eau de Montpellier		212 270 €	50%	106 135 €	50%	106 135,00 €			Régie de l'eau de Montpellier
	Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI)	extérieur ZAC	Montpellier Méditerranée Métropole (DDCE)	GGL Aménagement / Régie de l'eau de Montpellier		Inclus dans AEP pour 2 PI en simultanée- PI situés dans ZAC						Montpellier Méditerranée Métropole (DDCE)	
Travaux réseau d'assainissement EU y compris frais de MO					2 932 533 €			79%	2 303 855 €	21%	628 678 €	2026 - 2032	
Avis du 15/09/2025 actualisé	Participation STEP (forfait 507€/logt ou 205€/EH))	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement		PM pour régie estimée à 456.858€	430 950 €	100%	430 950 €	0%			Régie de l'eau de Montpellier
	Extension avenue de Montpellier	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement / Régie de l'eau de Montpellier			984 316 €	48%	472 472 €	52%	511 844 €		Régie de l'eau de Montpellier
	Raccordement Puech Vila	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement / Régie de l'eau de Montpellier			265 338 €	73%	193 697 €	27%	71 641 €		Régie de l'eau de Montpellier
	Extension chemin de Chambert	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement / Régie de l'eau de Montpellier			451 929 €	90%	406 736 €	10%	45 193 €		Régie de l'eau de Montpellier
	Travaux sur le réseau aval participation forfaitaire	extérieur ZAC	Régie de l'eau de Montpellier	GGL Aménagement			800 000 €	100%	800 000 €	0%	- €		Régie de l'eau de Montpellier
Travaux réseau hydraulique public (GEMAPI) y compris frais de MO	Bassins écrêtements 3m + Bassins rétentions ZAC associés à l'écêtement	intérieur ZAC	Montpellier Méditerranée Métropole (GEMAPI)	Montpellier Méditerranée Métropole (GEMAPI) / GGL Aménagement	1 113 333 €	Foncier	280 000 €	60,69%	675 682 €	39,31%	437 651 €	2026 - 2028	Montpellier Méditerranée Métropole
Estimation établi par service GEMAPI													
Sous total PEP infrastructures extérieur ZAC				9 346 881 €			4 805 323 €	4 541 558 €					
EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES													
Groupe scolaire 8 classes	RDC immeuble intérieur ZAC hors d'eau et hors d'air (dans la limite du montant de la participation affectée à l'aménageur)	intérieur ZAC	GGL Aménagement	GGL Aménagement / Commune de Grabels	4 000 000 €			50%	2 000 000 €	50%	2 000 000 €	2028 - 2032	Commune de Grabels
Sous total PEP superstructures				4 000 000 €			2 000 000 €	2 000 000 €					
AUTRES													
Participation aménagement domaine de la Tuilerie Massane (hors chai)		intérieur ZAC	Commune de Grabels	GGL Aménagement	500 000 €			100%	500 000 €	0%	- €	2028 - 2032	Commune de Grabels
Sous total PEP autres				500 000 €			500 000 €	- €					
Sous total PEP communal				13 846 881 €			7 305 323 €	6 541 558 €					
COUT TOTAL PEP				32 512 123 €			25 970 565 €	6 541 558 €					