OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du	29 septembre 2026
Délibération N°	08
Date de la convocation	18 septembre 2026
Objet	8.4.16 – GABIAN – 10420 – ZAC Les Moulins – Approbation de l'avenant n°8 pour la prorogation du Traité de Concession d'aménagement sur une année

L'an deux mille vingt-six le 29 septembre à quatorze heures

Le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT convoqué par lettre individuelle, s'est tenu au siège de l'Office à MONTPELLIER sous la présidence de M. Vincent GAUDY, Président d'HÉRAULT LOGEMENT.

PRÉSENTS :

MM. Vincent GAUDY, Yves FERRANDO, Gilbert FOUILHE, Michel MEJEAN, Christophe MORALES, , François VINCENT, Administrateurs,
et
Mmes, Karine ANNEYA, Clémence ARTIERES, , Christine MULA, Roselyne PESTEIL, Valérie REYNES, Michèle AUDOUARD, Administratrices

M.AVERSENG, représentant de l'Etat

ABSENTS EXCUSES :

Mmes Nicole MORERE, Laure TONDON, Patricia WEBER
Manar BOUIDA, Véronique CALUEBA, Mme Régine ILLAIRE, Administratrices
M. Jacques RIGAUD, Administrateur.
,

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
Mme Nicole MORERE pouvoir à M.MEJEAN
Mme Patricia WEBER pouvoir à Mme AUDOUARD
Mme Manar BOUIDA pouvoir à M.FOUILHE
Mme Véronique CALUEBA pouvoir à M.FERRANDO
M. Jacques RIGAUD pouvoir à M.GAUDY
Mme Régine ILLAIRE pouvoir à M.GAUDY
M. Denis MAULANDI pouvoir à Mme AUDOUARD

*****

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

Logement Hérault

Délibération N°

Objet : 8.4.16 – GABIAN – 10420 – ZAC Les Moulins – Approbation de l'avenant n°8 pour la prorogation du Traité de Concession d'aménagement sur une année

Le 29 septembre 2026,

Le Conseil d'administration d'Hérault Logement s'est réuni en séance, le Président ayant constaté le quorum,

Vu la délibération n°02 du 19 novembre 2019 qui porte désignation du Directeur Général à compter du 1er février 2020,

Vu les délibérations n°AD/010721/H/16, n°AD/230721/H/196 et n°AD/200921/H/22, n° AD/290424/H/2, n°AD/170225/H/2, n° AD/230625/H/2 et n° AD/300326/H/1 du Conseil Départemental de l'Hérault fixant à 23 le nombre des administrateurs et la nomination de ses 13 représentants,

Considérant le Traité de Concession d'Aménagement conclu pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Moulins à Gabian pour une durée initiale de 6 années, soit jusqu'en 2013,

Considérant les avenants au Traité de Concession d'Aménagement portant in fine la durée à 17 années, soit jusqu'en 2024,

Considérant que l'aménagement du macro-lot, correspondant à l'ancienne tranche 2 de la ZAC, devait être réalisé par la société FDI, laquelle a renoncé à la poursuite de cette opération à la suite de la prescription de fouilles archéologiques par le Service régional de l'archéologie ;

Considérant que l'avenant n° 7 au Traité de Concession d'Aménagement a prorogé la durée de la concession jusqu'au 13 septembre 2026 afin de permettre au Concessionnaire d'identifier et de mobiliser les financements nécessaires à la réalisation de l'aménagement du macro-lot ;

Considérant que les études de faisabilité financière conduites par le Concessionnaire au cours de l'année 2025 ont mis en évidence que la poursuite de l'aménagement du macro-lot entraînerait une aggravation du déficit de l'opération concédée, y compris dans l'hypothèse de l'obtention d'une participation financière du Fonds national pour l'archéologie préventive ;

Considérant le CRAC arrêté au 31/12/2025 établi sur cette hypothèse et prenant en compte une échéance du Traité de Concession d'Aménagement fixée au 13 septembre 2026, ainsi que l'acquisition par le Concédant, au terme de la concession, des terrains demeurant propriété du Concessionnaire pour un montant estimé à 320 000 € HT ;

Considérant que le Concédant a sollicité une prorogation du Traité de Concession d'Aménagement afin de disposer du délai nécessaire à la mobilisation des financements permettant la reprise de ces terrains ;

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

P-H-1

GD

Considérant dès lors, qu'il convient de prolonger la durée du Traité de Concession d'Aménagement d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 13 septembre 2027.

Le Président demande au Conseil d'Administration de bien vouloir se prononcer sur ce sujet

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide :

ARTICLE 1 :
D'approuver l'avenant n° 8 portant sur la prolongation de la durée de la concession d'aménagement d'une année, soit jusqu'au 13 septembre 2027.

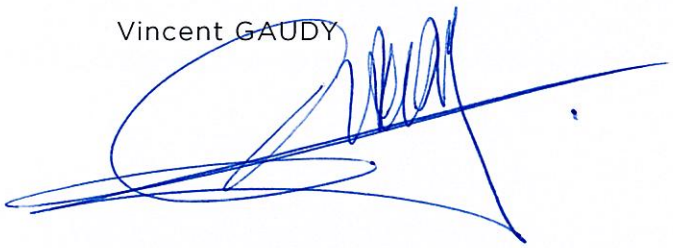
ARTICLE 2 :
D'autoriser Monsieur le Directeur Général à signer tout acte utile à ce sujet.

Certifie exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture et de sa publication,

Ont signé au registre, les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,
LE PRÉSIDENT DE L'OFFICE

Vincent GAUDY



Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

Logement Hérault

GABIAN

COMMUNE DE GABIAN

PROJET

AVENANT N°8 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MOULINS A GABIAN

Transmis au représentant de l'Etat par le Concédant le …

Notifié par le Concédant à l'Aménageur le …

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

AVENANT N°7 AU TRAITE DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MOULINS A GABIAN

Identification de la personne morale de droit public qui a passé la concession et du titulaire

---

COLLECTIVIE TERRITORIALE :

- **La Commune de GABIAN**, représentée par Monsieur Daniel FOREZ, Maire, dûment habilité aux présentes par délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée la Commune ou le Concédant

TITULAIRE :

- L'établissement dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT**, dont la dénomination commerciale est **HERAULT LOGEMENT**, Etablissement public à caractère industriel et commercial au capital de 8691200 €, dont le siège est à MONTPELLIER CEDEX 4 (34085), 100 rue de l'Oasis, identifiée au SIREN sous le numéro 273400010 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Il est ici précisé, que par suite de différents rachats d'actions, **l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HERAULT LOGEMENT** dont la dénomination commerciale est « **HERAULT LOGEMENT** », est devenue l'actionnaire unique de la Société dénommée HERAULT AMENAGEMENT, la dissolution anticipée de la société ayant entraîné la transmission universelle de son patrimoine à la société dénommée commercialement « **HERAULT LOGEMENT** » sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Ci-après dénommé le Concessionnaire ou l'Aménageur

PROJET

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

EXPOSE PREALABLE :

La collectivité a confié au Concessionnaire, par un **Traité de Concession d'Aménagement** par délibérations en date du 29 mai 2007 et 10 juillet 2007, la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC DES MOULINS à GABIAN.

Entre 2009 à 2018, quatre avenants au Traité ont été signés entre les Parties concernant la prolongation du délai du Traité de concession, les modalités d'affectation des fonds propres et la TUP entre Hérault logement et Hérault aménagement.

Pour rappel, le périmètre initial de la ZAC comporte 3 tranches et le programme prévisionnel de construction de la ZAC prévoyait au terme du dossier de réalisation initial de la ZAC, un maximum de 25 000 m² de SDP et environ 110 logements.

Concernant la tranche 1 de la ZAC, les travaux d'équipements publics de la tranche 1 financés par le concessionnaire sont achevés par le Concessionnaire. La tranche 1 de la ZAC accueille aujourd'hui 44 logements. La voirie et les espaces publics de la tranche 1 ont été incorporés au domaine communal par acte authentique de rétrocession.

Il est rappelé que lors du Compte Rendu Annuel de la Collectivité (CRAC) établi le **20 octobre 2016**, il a été prévu d'acter de la non-réalisation de la tranche 3 dans le cadre de la concession et l'acquisition par la ville d'une partie des terrains du périmètre de la tranche 3, propriété du concessionnaire.

Concernant la tranche 3 de la ZAC, par délibération en date du **30 novembre 2022**, la Ville Concédante a approuvé la suppression du périmètre de la tranche 3 dans le ZAC et la non-réalisation des travaux de la tranche 3 de la concession, actées dans l'avenant n°6, entrainant la réduction du périmètre de la ZAC ainsi que l'acquisition par la ville, par acte authentique du 15/02/2023, d'une partie des terrains du périmètre de la tranche 3, propriété du concessionnaire.

Concernant la tranche 2 de la ZAC, le Concédant s'est rapproché du Concessionnaire fin 2021 en vue de transformer la tranche 2 de la ZAC sous la forme d'un macro-lot pouvant accueillir un lotissement, le Concessionnaire ne s'opposant pas à cette transformation. Cette transformation a impliqué de fait la non-réalisation des équipements publics prévus initialement sur la tranche 2 par le Concessionnaire acté dans l'avenant n°5 du traité de concession et voté par une délibération du Concédant le **1er juin 2021.**

Le **22 juillet 2022**, la société FDI a signé une promesse de vente avec le Concessionnaire en vue de réaliser sur ce macro-lot, 21 lots à bâtir, pour lesquels elle a obtenu **un arrêté de permis d'aménager n° PA 034109 22H0002 daté du 11 janvier 2023 devenu définitif.**

Cependant, par courrier **en date du 26 mars 2024**, la société FDI a informé le Concessionnaire de la réception d'un courrier du service régional d'archéologie prescrivant des fouilles archéologiques et de sa volonté de ne pas poursuivre l'opération compte tenu du coût supplémentaire lié à cette prescription. La promesse de vente étant devenue caduque entre le Concessionnaire et la société FDI depuis cette date, le Concédant et le Concessionnaire se sont interrogés quant au devenir de ce macro-lot.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

Le Concédant et le Concessionnaire, après échange et réunion en date du 29 mai 2024, ont décidé de prolonger le traité de concession qui devait se terminer le 13 septembre 2024, pour fixer le nouvelle date au 13 septembre 2026.

Cette prorogation a été approuvée par délibération du Concédant en date du **10 juillet 2024** et formalisée par l'avenant n° 7 au Traité de Concession signé le **11 septembre 2024**. Elle avait pour objet de permettre au Concessionnaire de rechercher les solutions financières nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement du macro-lot.

Les études de faisabilité financière menées par le Concessionnaire au cours de l'année 2025 ont toutefois mis en évidence que la poursuite de l'aménagement du macro-lot conduirait à une aggravation du déficit de l'opération concédée, y compris dans l'hypothèse de l'obtention d'un financement au titre du Fonds national pour l'archéologie préventive.

Dans ce contexte, le Compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2025, présenté au Concédant le 23 juillet 2026, a été établi sur la base d'une échéance du Traité de Concession au 13 septembre 2026. Il intègre notamment l'hypothèse d'une acquisition par le Concédant, à l'échéance de la concession, des terrains demeurant la propriété du Concessionnaire, pour un montant de 320 000 € HT.

Afin de disposer du délai nécessaire à la mobilisation des financements correspondants, le Concédant a sollicité une prorogation complémentaire de la concession. Les Parties ont ainsi convenu qu'une prolongation de la durée du Traité de Concession était nécessaire afin de permettre l'aboutissement de ces démarches et de préparer les conditions de clôture de l'opération d'aménagement.

Le présent avenant a, en conséquence, pour objet de proroger la durée du Traité de Concession jusqu'au **13 septembre 2027.**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

PROJET

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée du contrat de concession d'une année.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Compte tenu de la nécessité de finaliser les conditions d'acquisition par le Concédant des terrains restant propriété du Concessionnaire à l'issue de la concession et de disposer du temps nécessaire à la mobilisation des ressources financières correspondantes, les Parties conviennent de proroger la durée du Traité de Concession.

En conséquence, le terme du Traité de Concession, actuellement fixé au 13 septembre 2026, est reporté au 13 septembre 2027.

ARTICLE 3 : NON APPLICATION DE LA REMUNERATION DE PILOTAGE PENDANT LA DUREE DE LA PROLONGATION DE LA CONCESSION

Le Concédant et le Concessionnaire décident de ne plus appliquer la rémunération de pilotage au profit du Concessionnaire qui était prévue au Traité de concession du 1e janvier 2024 au 13 septembre 2027 (date de fin de concession), aux fins de ne pas alourdir le déficit de la concession.

ARTICLE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les autres dispositions ou annexes du Traité de concession qui ne sont pas modifiées par le présent avenant restent inchangées, pour autant qu'elles ne soient pas contraires au présent avenant.

ARTICLE 5 : DATE D'EFFET

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les parties.
Fait à _____, le _____ 2026
En trois exemplaires originaux

Pour le Concédant :
Le Maire

Pour le Concessionnaire
Le Directeur Général

PROJET

Accusé de réception en préfecture
034-273400010-20260929-20260929-08-DEV-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026