

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 28 septembre 2026**  
~~~~~

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE LA CROIX À GIGNAC - TRANCHE 2
APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL D'ACTIVITÉS 2025 (CRAC)
DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 28 septembre 2026 à 17h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes. La convocation a été adressée le 22 septembre 2026.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Cécile LEMOINE, M. Pierre AMALOU, M. Jean-Marc ISURE, M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY, M. Jean-Claude CROS, M. Thibaut BARRAL, Mme Josette CUTANDA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Jean-Philippe MOREMAU, M. Pascal DELIEUZE, Mme Florence QUINONERO, M. David CABLAT, Mme Christine GRANIER, Mme Fabienne SERVEL, M. Jean-Pierre BES, Mme Elisabeth PONS, Mme Sophie RUGGIERI, Mme Valérie ASTIER, M. Denis TERRAILLON, Mme Nathalie GALLIERE, M. Gilles HENRY, Mme Hélène BONNIER, Mme Caroline DE CHEFDEBIEN, M. Michaël TOURSEL, M. Alexandre MONACO, M. Pascal MATELET, Mme Lydia BRAILLY, M. René GARRO, Mme Nathalie PEREZ, Mme Virginie POUJOL, Mme Tiphaine COMBY, Mme Véronique DURAND, Mme Marie-Hélène DELTORT, M. Serge FALZON, Mme Amélie DREVET, Mme Pauline CURTAN, M. Sébastien SOULIER, M. Pierre BOLLIET, Mme Anne THEVENOT, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC

Procurations

M. José MARTINEZ à Mme Véronique NEIL, M. Jean-Marie VIAL à M. Jean-François SOTO, Mme Anna ASPART à Mme Nathalie GALLIERE, Mme Angélique BAILLY à Mme Nathalie PEREZ.

Excusés

M. Gregory BRO.

Quorum : 26	Présents : 46	Votants : 50	Pour : 50 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Philippe LASSALVY			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 300-5 relatif au contrôle financier des concessions d'aménagement ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est prononcé favorablement sur la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la ZAC dénommée « La Croix » et a engagé la procédure de concertation avec le public ;

VU la délibération du 16 juillet 2007 par laquelle le Conseil communautaire a pris acte du bilan de la concertation et a fixé définitivement le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ;

VU la délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2008 approuvant notamment le dossier de création de la ZAC La Croix ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2010 modifiant le dossier de création et notamment son mode de réalisation en régie ;

VU la délibération du conseil communautaire du 18 avril 2011 modifiant le dossier de création et notamment l'extension du périmètre de la tranche 1 ;

VU l'approbation du dossier de réalisation de la tranche 1 correspondant « à la requalification et l'extension de la zone commerciale existante » par le Conseil communautaire du 27 mai 2013, modifié le 26 septembre 2016 puis le 18 novembre 2019 et le 16 décembre 2019 ;

VU la délibération du 19 mars 2018 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le lancement des études préalables de la tranche 2 (création du quartier d'habitat) ;

VU la délibération n°1746 du 9 juillet 2018 relative à la signature de la Charte EcoQuartier pour la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2021 relative à la validation du référentiel de l'EcoQuartier de la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix

VU la délibération n°3101 du conseil communautaire du 20 février 2023 relative à la déclaration d'intention du lancement de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;

VU la délibération n°3175 du conseil communautaire du 22 mai 2023 ayant modifié le mode de réalisation de la tranche 2 –EcoQuartier de la ZAC la Croix ;

VU la délibération n°3176 du conseil communautaire du 22 mai 2023 déterminant les caractéristiques de l'opération et approuvant le cahier des charges de l'opération de la tranche 2 ;

VU la délibération n°3321 du conseil communautaire du 26 février 2024 relative au choix du concessionnaire de la tranche 2 « habitat » de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX TRANCHE 2 HABITAT – et approbation du traité de concession.

CONSIDERANT que la tranche 2 de la ZAC La Croix est un secteur à vocation d'habitat et d'équipement mise en œuvre sous la forme d'un quartier durable sur un périmètre de 3,8 hectares via une concession d'aménagement attribuée à la société GGL Aménagement,

CONSIDERANT que, conformément au traité de concession, le concessionnaire GGL aménagement est tenu d'adresser annuellement à la communauté de communes le compte rendu annuel d'activités de la concession pour l'opération qui lui est confiée,

CONSIDERANT que ce document présente l'état d'avancement de l'opération, le bilan financier actualisé, les dépenses et recettes, ainsi que les perspectives,

CONSIDERANT que GGL a transmis le CRAC pour la période du 26 février 2024 au 31 décembre 2025,

CONSIDERANT que le CRAC comprend le rapport d'activités et le bilan prévisionnel consolidé,

CONSIDERANT que le rapport d'activités précise notamment les points d'avancement suivants :

- Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet a été opéré en comité de pilotage de lancement de la concession du 8 juillet 2024. Les Ateliers A+ Montpellier ont été sélectionnés pour réaliser la mission d'architecte-urbaniste coordonnateur de l'opération,
- La démarche Quartier Durable Occitanie a été engagée, afin de palier l'abandon de la labellisation EcoQuartier nationale, dont les critères ne correspondent plus à la typologie d'opération réalisée,
- Les études préalables, l'actualisation de la programmation et la préparation des demandes d'autorisation ont été effectuées. L'approbation du dossier de réalisation et du permis d'aménager seront approuvés par la suite en 2026,
- La programmation et le plan-masse du projet ont été validés en comité de pilotage du 8 juillet 2025,
- Le nom du quartier défini est « La Séranne »,
- La maîtrise foncière des parcelles AWI18, AWI162 et AWI163 n'a pu aboutir.
Les négociations pour l'acquisition des parcelles AWI162 et AWI163 se poursuivent.
La parcelle AWI18 est exclue du périmètre du futur permis d'aménager.
- Les procédures réglementaires et administratives réalisées sont :
 - La délivrance de l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2025-11-16470 portant prescriptions complémentaires d'autorisation au titre du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC,
 - L'actualisation de l'étude d'impact,
 - La conduite d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) relative à l'actualisation de l'étude d'impact réalisées du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

CONSIDERANT que le bilan prévisionnel actualisé prévoit :

- L'absence de participation de la CCVH,
- Un ajustement du bilan tenant compte de la réduction de l'assiette foncière et de la baisse du prix du foncier,
- Un résultat prévisionnel positif de 685 372 € sur la totalité de l'opération permettant de maintenir l'équilibre du bilan au 31 décembre 2025,

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le compte rendu financier doit être soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant dans un délai de trois mois suivant sa communication,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le compte rendu annuel d'activités 2025 de la concession d'aménagement de la tranche 2 de la ZAC La Croix, comprenant notamment le bilan prévisionnel actualisé au 31 décembre 2025, ci-annexé,
- d'autoriser le Président à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Transmission au Représentant de l'État N° 4272

Publication le 02/10/2026

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 02/10/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260928-28288-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Philippe LASSALVY

Compte-Rendu d'Activité au 31/12/2025

Z.A.C LA CROIX Tranche 2 - GIGNAC

« Quartier de la Séranne »



SOMMAIRE

1 / PREAMBULE	PAGE 3
2 / PRESENTATION DU « QUARTIER DE LA SERANNE » AVEC RAPPEL DES OBJECTIFS ET DES ENJEUX	PAGE 3
2.1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET ENJEUX.....	3
2.2 / PERIMETRE DE L'OPERATION	4
2.3 / PROGRAMME DE L'OPERATION	5
3 / HISTORIQUE DES DELIBERATIONS	PAGE 7
4 / ACTIVITES AU COURS DE L'EXERCICE	PAGE 7
4.1 / PROCEDURES ADMINISTRATIVES :.....	8
4.2 / COMITES TECHNIQUES ET DE PILOTAGE :.....	9
4.3 / FONCIER :	9
4.4 / PREMIERES DEPENSES :	11
5 / PROCHAINES ETAPES	PAGE 12
6 / PLANNING PREVISIONNEL	PAGE 12
7 / BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE	PAGE 13

1 / PREAMBULE

À l'issue d'une procédure de mise en concurrence menée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la commande publique applicables aux concessions d'aménagement, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a attribué à GGL Aménagement la concession d'aménagement de la tranche 2 de la ZAC La Croix, par délibération en date du 26 février 2024.

Initialement dénommée « Écoquartier » l'opération, essentiellement à vocation d'habitat, a été renommée « Quartier de la Séranne ».

Elle se réalise dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), ainsi que d'un permis d'aménager.

Ce compte rendu a vocation à retracer un historique du Quartier de la Séranne depuis la signature du traité de concession avec l'aménageur, tant d'un point de vue administratif qu'opérationnel.

L'avancement des procédures, la maîtrise foncière, l'actualisation du bilan prévisionnel ainsi que les perspectives pour les années à venir seront présentés.

Par exception, ce premier compte-rendu couvre deux années, 2024 et 2025 : à partir de la signature du traité de concession en mars 2024, jusqu'au 31/12/2025.

2 / PRESENTATION DU « QUARTIER DE LA SERANNE »

Le Quartier de la Séranne constitue la tranche habitat de la ZAC La Croix, opération d'aménagement portée par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault sur la commune de Gignac. Situé dans un secteur stratégique à l'entrée de ville, à proximité immédiate des commerces, services de santé, équipements publics et pôle de mobilité, le projet participe à la mise en œuvre des orientations communautaires en matière d'habitat et de développement territorial.

L'aménagement s'articule autour du Parc de la Séranne, espace public structurant qui constitue la colonne vertébrale paysagère du quartier. Véritable lieu de vie, de rencontre et de nature en ville, cet espace contribue à l'identité du projet tout en assurant des fonctions écologiques, paysagères et de gestion intégrée des eaux pluviales. Il participe ainsi à la création d'un quartier à l'échelle du village, favorisant les continuités urbaines, les mobilités actives et le lien social.

2.1 / Rappel des objectifs et des enjeux

Le Quartier de la Séranne constitue une opération d'aménagement destinée à accompagner le développement résidentiel de la Vallée de l'Hérault tout en proposant un modèle de quartier durable et résilient. Situé sur la commune de Gignac, pôle structurant du territoire intercommunal, le projet s'inscrit dans les orientations communautaires en matière d'habitat, de transition écologique et d'amélioration du cadre de vie.

L'opération répond à plusieurs objectifs complémentaires :

- **a) Accompagner le développement résidentiel du territoire**

Dans un contexte de forte attractivité de la Vallée de l'Hérault, le projet contribue à répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle intercommunale. La diversité des formes d'habitat proposées doit permettre d'accompagner les différents parcours résidentiels et de répondre aux attentes des ménages tout en assurant une urbanisation maîtrisée et cohérente avec le développement du territoire.

- **b) Favoriser la mixité sociale et générationnelle**

Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat, l'opération participe à la diversification de l'offre résidentielle du territoire. La coexistence de différents types de logements et de statuts d'occupation doit favoriser la mixité sociale et générationnelle et contribuer à la création d'un quartier vivant, inclusif et adapté aux besoins de tous les publics.

- **c) Développer un quartier privilégiant les mobilités durables**

L'un des enjeux majeurs du projet consiste à réduire la dépendance à l'automobile au profit des modes actifs. L'organisation du quartier, la hiérarchisation des voiries et la création de liaisons piétonnes et cyclables visent à favoriser les déplacements du quotidien vers les équipements, commerces et services environnants. Cette approche contribue à la qualité des espaces publics, à la réduction des nuisances et au renforcement des liens entre les différents secteurs de la ville.

- **d) Créer un cadre de vie durable et paysager**

Le projet repose sur une forte ambition paysagère visant à assurer une intégration harmonieuse du quartier dans son environnement. Le Parc de la Séranne constitue à ce titre un élément structurant de l'opération, participant à la qualité du cadre de vie, au confort climatique, à la préservation de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. L'enjeu est de créer une véritable greffe urbaine conciliant développement, qualité paysagère et durabilité environnementale.

- **e) Mettre en œuvre les principes de la démarche Quartier Durable Occitanie**

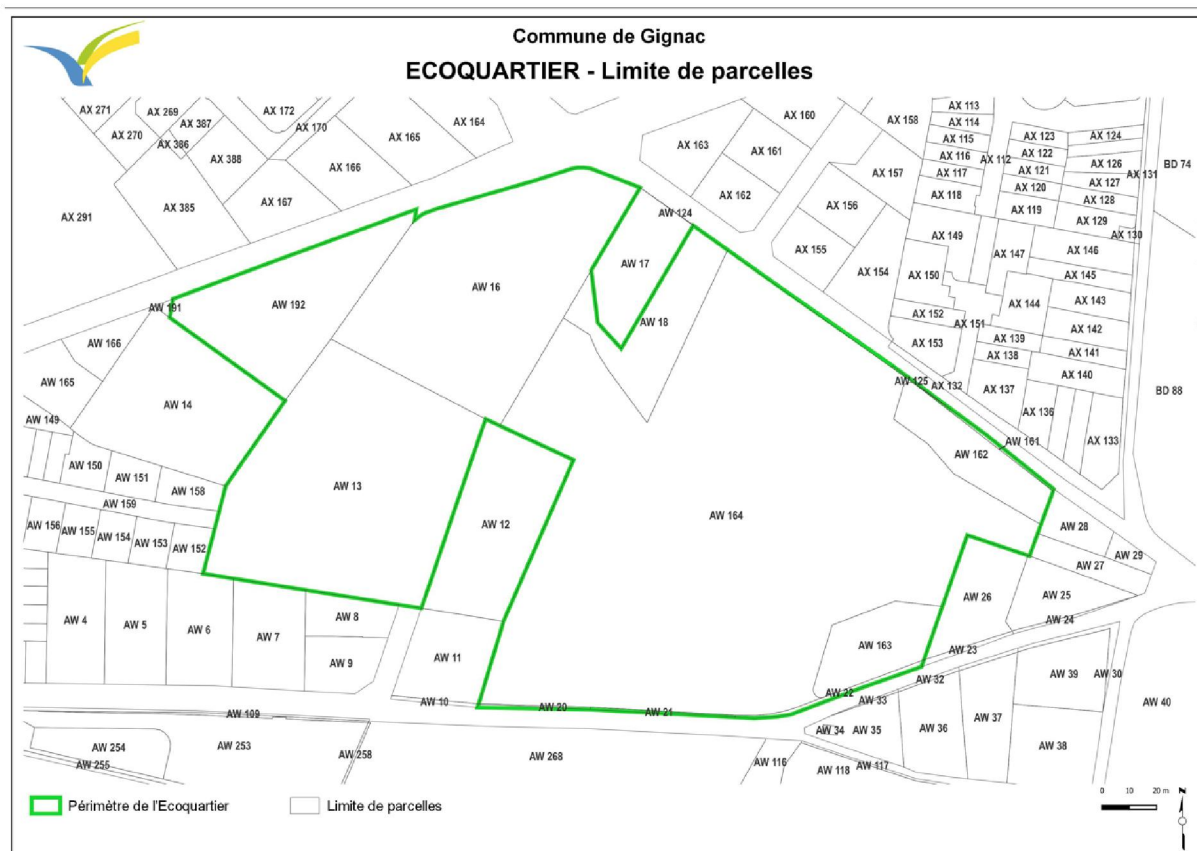
Le Quartier de la Séranne s'inscrit dans la démarche Quartier Durable Occitanie (QDO), cadre de référence du projet en matière de qualité urbaine, environnementale et sociale. Cette démarche vise à concilier sobriété foncière, adaptation au changement climatique, préservation des ressources naturelles, biodiversité, qualité architecturale et bien-être des habitants. Elle se traduit notamment par une attention particulière portée aux espaces publics, à la place du végétal, à la gestion intégrée des eaux pluviales, aux mobilités actives ainsi qu'à la création de lieux favorisant les usages collectifs et le vivre-ensemble.

2.2 / Périmètre de l'opération

Situé au nord de l'avenue de Lodève, le Quartier de la Séranne (anciennement dénommé Ecoquartier) s'étend sur une superficie d'environ 3,8 hectares et s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà réalisés au sein de la ZAC La Croix.

Le périmètre opérationnel est composé de 8 parcelles cadastrales appartenant à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, ainsi que 3 parcelles appartenant à des propriétaires privés.

Le périmètre de l'opération est présenté sur le plan ci-après.



2.3 / Programme de l'opération

a) Logements et équipement public

La programmation initialement prévue au cahier des charges de la consultation a été affinée dans le cadre des études menées en collaboration avec la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault. Présentée lors des COPIL aux élus communautaires et ceux de la Commune de Gignac, celle-ci a été jugée compatible avec les objectifs du futur quartier.

Les éléments ci-après retenus sont le support du dossier de réalisation à approuver début 2026, et du permis d'aménager à déposer.

Le quartier de la Sérane accueillera 195 logements environ et une crèche intercommunale pour une surface de plancher maximale de 16 300 m².

La répartition envisagée est la suivante :

	Nombre de logements	Surface de plancher
<i>Habitat collectif</i>	Environ 105 <i>Dont environ 75 collectifs sociaux</i>	Environ 5 800 m ²
<i>Habitat individuel et groupé / intermédiaire</i>	Environ 90	Environ 9 200 m ²
<i>Équipement public</i>	Crèche intercommunale	Environ 1 300 m ²
TOTAL	Environ 195 Dont 30% de logements sociaux	Environ 16 300 m²

A noter :

- la part des logements sociaux a augmenté par rapport au dossier de Création de la ZAC, passant de 25% à 30% de logements locatifs sociaux, en application du nouveau Programme Local de l'Habitat.
- Le nombre total de logements a légèrement diminué pour tenir compte du contexte économique

L'opération sera réalisée en deux phases principales, suivant les principes de rétention des eaux pluviales, et la commercialisation réalisée par tranches. A ce stade d'avancement du projet, le phasage envisagé est indicatif. Les phases seront détaillées dans les pièces du permis d'aménager en cours d'élaboration.

b) Équipements publics

Les travaux d'aménagement du « Quartier de la Séranne » comprennent principalement :

- l'aménagement des voiries de desserte interne et des cheminements doux
- l'aménagement des stationnements visiteurs, y compris places dépose-minute pour la future crèche
- l'aménagement des pergolas sur les poches de stationnements privés groupés
- la déviation du réseau d'eau brute existant
- la réalisation des réseaux secs, notamment un transformateur électrique
- la réalisation des réseaux humides, eau potable et eau brute
- la réalisation des réseaux d'eaux usées (gravitaire et refoulement), y compris un poste de relevage
- la réalisation du réseau d'assainissement des eaux pluviales
- la réalisation d'équipements dans le parc central (espaces de rencontre, jeux, plantations...)

L'aménageur viabilisera une parcelle de 1400m² dans le cadre d'une obligation de faire au profit de la CCVH, pour la réalisation future par le concédant d'une crèche intercommunale.

Les études ayant révélé l'absence d'exutoire pour les eaux pluviales de l'opération, il est prévu que le concédant réalise un exutoire sur l'ancien chemin de Lodève, préalablement ou concomitamment aux travaux d'aménagement.

3 / HISTORIQUE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

19 mars 2007 : le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est prononcé favorablement sur la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la ZAC dénommée « La Croix » et a engagé la procédure de concertation avec le public ;

16 juillet 2007 : le Conseil communautaire a pris acte du bilan de la concertation et a fixé définitivement le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ;

6 octobre 2008 : approbation du dossier de création de la ZAC La Croix ;

25 janvier 2010 : modification du dossier de création et notamment son mode de réalisation en régie ;

18 avril 2011 : modification du dossier de création et notamment l'extension du périmètre de la tranche 1 ;

27 mai 2013 : approbation du dossier de réalisation de la tranche 1 correspondant « à la requalification et l'extension de la zone commerciale existante », modifié le 26 septembre 2016 puis le 18 novembre 2019 et le 16 décembre 2019 ;

19 mars 2018 : accord pour le lancement des études préalables de la tranche 2 (création du quartier d'habitat) ;

9 juillet 2018 : signature de la Charte EcoQuartier pour la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix ;

27 septembre 2021 : validation du référentiel de l'EcoQuartier de la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix

20 février 2023 : déclaration d'intention du lancement de la tranche 2 de la ZAC La Croix;

22 mai 2023 : modification du mode de réalisation de la tranche 2 –EcoQuartier de la ZAC la Croix et approbation du cahier des charges de l'opération de la tranche 2 ;

26 février 2024 : choix du concessionnaire de la tranche 2 « habitat » de la ZAC La Croix et approbation du traité de concession.

4 / ACTIVITES AU COURS DE L'EXERCICE (2024-2025)

Lors des années 2024 et 2025, la Société GGL AMENAGEMENT a piloté l'ensemble des études administratives et techniques, en coopération avec la Communauté de Communes et les services de la Commune de Gignac dans le cadre des comités techniques (COTECH), permettant d'avancer sur les procédures réglementaires ainsi que sur la conception du Quartier de la Séranne.

Les évolutions du projet ont été entérinées à l'occasion des comités de pilotage (COPIL).

4.1 / Procédures administratives et réglementaires :

- Dossier Loi Eau

Dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC LA CROIX un dossier d'autorisation Loi sur l'Eau avait été déposé par la CCVH en 2011, et obtenu par arrêté préfectoral n°12-III-083 en date du 29 octobre 2012.

Septembre 2025 : dépôt d'un porté à connaissance auprès des services de la DDTM, présentant le nouveau fonctionnement hydraulique :

- ✓ Création d'un réseau pluvial avec raccordement au réseau existant au niveau de la rue du Pont
- ✓ Modification du volume de compensation à l'imperméabilisation avec application du calcul en vigueur à ce jour
- ✓ Création de deux ouvrages de compensation (contre 3 dans l'arrêté initial)

28 novembre 2025 : **délivrance de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2025-11-16470, portant prescriptions complémentaires d'autorisation.**

Cet arrêté a été régulièrement affiché, en mairie et sur le terrain.

- Etude d'impact

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC LA CROIX a reçu un avis tacite de l'autorité environnementale le 12 janvier 2012.

8 Août 2025 : dépôt de l'étude d'impact actualisée pour la tranche 2 habitat auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

- ➔ La **MRAe** n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 11 octobre 2025, et en a fait état par courrier en date du 16 octobre 2025 intitulé « Information sur l'absence d'observation dans le délai sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté La Croix tranche 2 à Gignac ». Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'environnement, **l'avis de la MRAe est réputé favorable.**
- ➔ La **Ville de Gignac**, saisie le 14 août 2025, a rendu un **avis favorable sans observation** par délibération n°2025-083 du 23 septembre 2025.

- Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)

En application des articles L.123-19 et L.123-19-1 du code de l'environnement, le concédant a organisé la participation du public par voie électronique relativement à l'actualisation de l'étude d'impact de la tranche 2 habitat de la ZAC La Croix.

La PPVE a débuté le 8 décembre 2025, pour se terminer le 9 janvier 2026.

L'avis de participation électronique du public a été régulièrement affiché, 15 jours avant l'ouverture et pendant toute sa durée au siège de la CCVH, en Mairie de Gignac, sur le terrain et sur le site internet de la CCVH.

4.2 / Comités Techniques (COTECH) et Comités de Pilotage (COPIL)

- COTECH

Les comités techniques permettent d'assurer le suivi et la coordination des études et des différentes étapes du projet, en réunissant la collectivité, l'aménageur, les services techniques concernés et le cas échéant les partenaires publics concernés.

Deux COTECH se sont tenus en 2024, et 4 en 2025. Ces COTECH ont été suivis de nombreuses réunions techniques avec les différents services.

8 octobre 2024 : présentation de l'équipe, définition des modalités d'échanges futurs, présentation de la démarche QDO et première esquisse du projet.

Lors de ce COTECH il a été notamment convenu de proposer aux élus lors du premier COPIL d'engager le projet dans la démarche Quartier Durable Occitanie, le projet ne répondant plus aux critères de la démarche Ecoquartier Ministère préalablement attendue.

9 décembre 2024 : travail sur la programmation, discussions autour d'un projet de résidence autonomie porté par FDI, échanges sur les accès, la circulation au sein du quartier, les formes urbaines. **Echanges sur les difficultés de maîtrise foncière et les conséquences potentielles sur le périmètre du projet.**

22 mai 2025 : présentation des évolutions du projet par l'architecte Ateliers A+, échanges sur les typologies de bâtis et les espaces publics, proposition de programmation pour l'habitat social (projet FDI), éléments techniques du fonctionnement hydraulique (pas d'exutoire pluvial), objectif de dépôt avant l'été de l'étude d'impact actualisée.

16 octobre 2025 : réunion technique VRD et cadrage avec les services (ASA du Canal de Gignac, service Eau et Assainissement de la CCVH, Gignac Energie).

Confirmation des contraintes techniques ci-après détaillées, qui n'étaient pas prévues au cahier des charges de la consultation :

- obligation de positionner un transformateur électrique pour les besoins du projet
- obligation de positionner un poste de refoulement des eaux usées
- dévoiement du réseau d'eau brute pour partie sur l'ancien Chemin de Lodève (domaine public)
- remise à niveau d'une partie du réseau AEP sur l'ancien Chemin de Lodève (domaine public)
- nécessité de réaliser un exutoire pluvial par l'ancien Chemin de Lodève jusqu'au réseau existant rue du Pont (domaine public – accord de prise en charge CCVH)

Conséquence : impact négatif sur le bilan prévisionnel de l'opération.

6 novembre 2025 : point sur les procédures règlementaires (notamment préparation de la PPVE), préparation du dossier de réalisation, stabilisation de la programmation et du plan masse, définition du périmètre du permis d'aménager avec **exclusion d'une parcelle non maîtrisée** (cf chapitre foncier).

8 décembre 2025 : travail en vue du prochain COPIL sur la présentation des différentes formes urbaines et densités, prescriptions architecturales, revêtements de sol, schéma de clôtures. Objectif d'un dépôt de permis d'aménager et approbation du dossier de réalisation début 2026.

- COPIL :

Le Comité de Pilotage assure le suivi stratégique du projet et valide ses grandes orientations, en réunissant des représentants du concédant (CCVH), des élus de la Commune de Gignac, et des membres de l'équipe du concessionnaire (GGL).

8 juillet 2024 : COPIL de lancement de la concession.

Présentation de l'équipe projet de GGL, proposition et validation de l'équipe pluridisciplinaire (Ateliers A+ notamment comme architecte-urbaniste coordonnateur), point sur les évolutions de la démarche écoquartier, planning de l'opération.

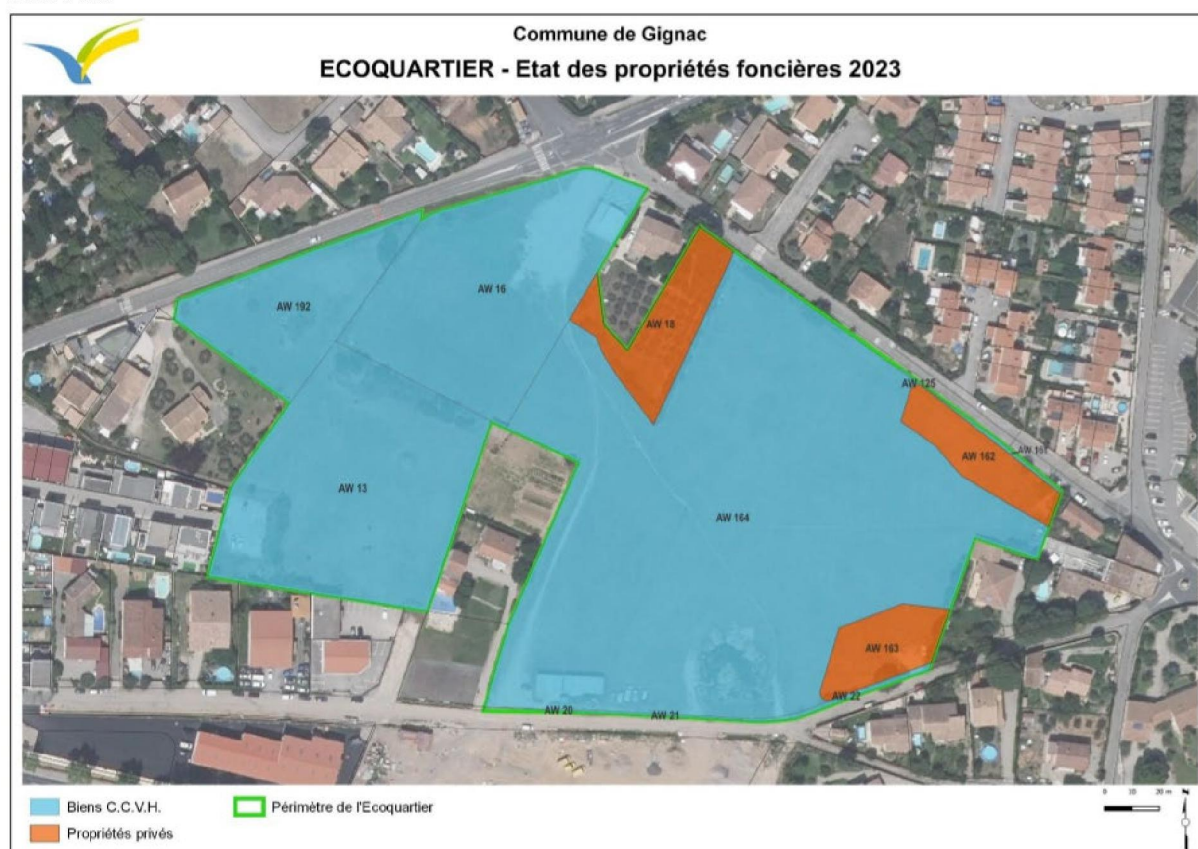
8 juillet 2025 :

A eu pour objet d'entériner l'engagement du projet en démarche Quartier Durable Occitanie, de valider l'esquisse et la programmation globale, et de préparer la communication en période pré-électorale : valorisation des éléments structurants (parc, gestion de l'eau, stationnements...). Le périmètre du permis d'aménager est également précisé : il exclura la parcelles AW 18 faute de maîtrise foncière.

L'opération est rebaptisée « Quartier de la Seranne ».

4.3 / Foncier :

Le projet s'étend sur 3,8 hectares. La majeure partie du foncier d'assiette appartient à la CCVH, et 3 parcelles à des propriétaires privés (famille GRANIER BASSET), en orange sur le plan ci-dessous.



- Consorts GRANIER/BASSET

Les négociations pour l'acquisition des parcelles AW 18 / AW 162 et AW 163 se sont déroulées tout le long des années 2024 et 2025, et doivent se poursuivre faute d'aboutissement.

Pour mémoire, il n'y a **pas de DUP** compte tenu de l'origine de propriété des parcelles 162 et 163 (dation par la CCVH au profit des consorts GRANIER/BASSET dans le cadre de l'acquisition des fonciers d'assiette du projet). **Nécessité d'obtenir un accord amiable pour l'achat de ces parcelles.**

Parcelle AW 18 : Par courriers du 15 février 2025 puis du 30 décembre 2025, Mme Mireille GRANIER propriétaire de la parcelle AW 18 a fait connaître son refus de céder cette parcelle plantée d'oliviers.

Conséquence : la parcelle est exclue du périmètre du futur permis d'aménager, perte de foncier cessible (1456m²), impact négatif sur le bilan prévisionnel. Il sera établi une fiche de lot encadrant la constructibilité au dossier de réalisation, en cas d'aménagement futur envisagé par son propriétaire.

Parcelles AW 162 et 163 : Ces terrains appartenant respectivement à Mr BASSET et Mme GRANIER sont en cours de négociation avec Mme GRANIER, sans aboutissement à ce stade. Mr BASSET vit à l'étranger et ne participe pas aux discussions.

Le prix de 100€ du mètre carré issu du cahier des charges de la consultation a été revalorisé avec une offre en ODF / dations. Cette proposition a été refusée.

Lors d'un rendez-vous avec Mme GRANIER et ses conseils (avocat et notaire), un prix de 300€ le mètre carré a été avancé par la propriétaire. GGL a émis une contre-proposition écrite au prix demandé, avec des modalités de paiement (obligation de faire / dation).

Au 31 décembre 2025, aucun accord n'est signé pour l'acquisition de ces deux parcelles.

Les discussions devront se poursuivre.

Conséquence : impact négatif sur le calendrier prévisionnel de l'opération.

- CCVH

Un avis des Domaines en date du 9 novembre 2022 a fixé le prix de cession des parcelles appartenant à la collectivité à 100€/m² avec une marge d'appréciation de 10%.

Le traité de concession fixe le prix à 3.209.952€ et prévoit la signature d'un compromis de vente par la CCVH à l'aménageur.

Compte-tenu de la non-maîtrise foncière de la parcelle AW 18, d'une superficie de 1.456m² représentant une perte de foncier cessible, des différentes contraintes techniques apparues en cours d'études et des coûts de travaux supplémentaires induits, une discussion s'est ouverte entre le concédant et le concessionnaire pour trouver des solutions permettant de maintenir les équilibres du bilan prévisionnel ; une baisse du prix de cession du foncier de 300.000€ et des modalités de paiement sont envisagées et devront être entérinées en Conseil Communautaire.

4.4 / Contrats et état des dépenses au 31/12/2025 :

En 2024 et 2025 les contrats ont été signés avec les bureaux d'études et différents prestataires pour la réalisation du projet.

Les engagements signés au 31 décembre 2025 s'élèvent à **336.906€ HT**, pour un budget prévisionnel total d'études et honoraires de **422.310€ HT**.

Au 31/12/2025, les dépenses d'études du projet en démarche Quartier Durable Occitanie s'élevaient à **51.266€**.

L'équipe projet retenue en concertation avec le concédant est la suivante :

- ✓ Architecte – urbaniste – paysagiste : Ateliers A+ Montpellier
- ✓ Bureau d'études VRD et hydraulique / environnement : SEIRI Montpellier (agence locale à Gignac)
- ✓ Géomètre : DGEMA Juvignac
- ✓ Démarche QDO et accompagnement : ENVIROBAT et SYOLA CONSEILS Toulouse

5 / PROCHAINES ETAPES

L'année 2026 sera dédiée aux actions et formalités suivantes :

Procédures règlementaires

- Bilan de la PPVE
- Approbation du dossier de réalisation, CCCT et CPAUPE
- Dépôt et obtention du permis d'aménager

Contrats

- Signature d'un avenant au traité de concession (portant notamment sur le prix d'achat du foncier d'assiette)
- Signature des compromis de vente CCVH / GGL pour les phases 1 et 2
- Signature du financement pour la réalisation de l'opération

Communication et commercialisation

- Proposition d'un bailleur social pour le macrolot 02, validation des composantes du permis de construire à déposer
- Concertation publique pour le lancement commercial de la première phase
- Pré-commercialisation de la phase 1 du programme
- Acquisition des terrains et démarrage des travaux d'aménagement

Foncier

- Achat du foncier d'assiette de la phase 1 (propriétaire CCVH)
- Négociation pour l'achat des parcelles AW 162 et 163 (propriétaires privés)

Travaux

- Préparation Dossier de Consultation des Entreprises
- Lancement de l'appel d'offres
- Choix des entreprises et signature des contrats
- Démarrage des travaux d'aménagement

Objectif : livraison en fin d'année 2026 des macrolots crèche et logements sociaux

6 / PLANNING PREVISIONNEL

La réalisation du Quartier de la Séranne se déroulera en deux phases principales de travaux et plusieurs tranches de commercialisation.



La phase 1 suivra le planning prévisionnel suivant* :

Printemps 2026 :

Obtention du permis d'aménager

Septembre 2026 :

Obtention du permis de construire du bailleur social, qui conditionne la vente en fin d'année du macrolot 02

Obtention du financement pour la réalisation du projet

Fin 2026 :

Acquisition des fonciers

Démarrage de la première phase de travaux.

Fin décembre 2026 :

Livraison des macrolots 02 (résidence sociale) et 03 (crèche)

Deuxième trimestre 2027 :

Livraison des lots individuels de la phase 1

Troisième trimestre 2027 :

Livraison du macrolot 01 et des lots individuels.

() Planning actualisé chaque année dans le CRAC en fonction de l'avancement.*

La phase 2 sera mise en œuvre ultérieurement, planning à affiner.

7 / BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

CHARGES	TOTAL H.T.	T.V.A.	TOTAL T.T.C.	2024-2026 Phase d'études (HT)	2026-2028 Phase 1 (HT)	2029-2033 Phase 2 (HT)
1/ ETUDES / INGENIERIE / HONORAIRES	422 310 €	84 462 €	506 772 €	80 000 €	196 900 €	345 410 €
Etudes préopérationnelles et honoraires techniques	288 090 €	57 618 €	345 708 €	50 000 €	140 000 €	98 090 €
Mission accompagnement et certification QDIO	75 900 €	15 180 €	91 080 €	15 000 €	30 900 €	30 000 €
SPS (1% du montant des travaux)	28 320 €	5 664 €	33 984 €	- €	18 000 €	12 320 €
Divers - consultations juridiques - huissier	30 000 €	6 000 €	36 000 €	15 000 €	10 000 €	5 000 €
2/ FONCIER	3 177 965 €	- €	3 177 965 €	- €	3 177 965 €	- €
Acquisitions des terrains CCVH en numéraire	2 876 535 €	- €	2 876 535 €	- €	2 876 535 €	- €
Numéraire Grenier	100 000 €	- €	100 000 €	- €	100 000 €	- €
Valorisation travaux ODF	130 000 €	- €	130 000 €	- €	130 000 €	- €
Frais de notaire	71 450 €	- €	71 450 €	- €	71 450 €	- €
3/ PARTICIPATION A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
Remise foncier créche 1400m² à la CCVH	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
4/ TRAVAUX	3 729 467 €	544 793 €	3 284 674 €	- €	1 495 667 €	1 232 000 €
TRAVAUX AMENAGEMENT A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE						
Travaux d'aménagement	2 682 000 €	536 400 €	3 218 400 €	- €	1 800 000 €	1 082 000 €
Aides, frais divers, indexation prix	150 000 €	30 000 €	180 000 €	- €	- €	150 000 €
Déduction travaux ODF	-	-	-	- €	108 553 €	- €
TRAVAUX EXTERIEURS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
Exutoire pluvial et reprise réseaux/voirie Ancien chemin de Lodève	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire
5/ FRAIS ET TAXES	1 288 646 €	180 267 €	1 468 913 €	- €	680 101 €	608 545 €
FRAIS DIVERS						
Honoraires de gestion technique et financière 5% du CA TTC	450 617 €	90 123 €	540 740 €	- €	239 711 €	210 906 €
Honoraires de commercialisation 3% du CA TTC	450 617 €	90 123 €	540 740 €	- €	239 711 €	210 906 €
Frais de portage / frais financiers (montant arrondi)	320 000 €	- €	320 000 €	- €	160 000 €	160 000 €
Assurances 0,5% du prix de revient HT	31 733 €	- €	31 733 €	- €	15 000 €	16 733 €
TAXES						
Redevance d'archéologie préventive	22 680 €	- €	22 680 €	- €	22 680 €	- €
Taxes foncières	8 000 €	- €	8 000 €	- €	3 000 €	5 000 €
TOTAL CHARGES/DEPENSES	7 687 588 €	809 442 €	8 417 029 €	80 000 €	5 546 633 €	1 980 955 €
PRODUITS						
1/ CESSIONS	8 085 315 €	917 315 €	9 002 630 €	- €	4 331 583 €	3 768 620 €
Logement collectif social et PSIA 3950m² de SDP	792 000 €	158 400 €	950 400 €	- €	792 000 €	- €
Logements collectifs libres 1600m² de SDP	510 000 €	102 000 €	612 000 €	- €	- €	510 000 €
Terreins à bâtir phase 1	3 151 011 €	381 410 €	3 532 421 €	- €	3 151 011 €	- €
Logements intermédiaires ou accession abordable phase 1	388 584 €	47 089 €	435 673 €	- €	388 584 €	- €
Terreins à bâtir phase 2	2 480 395 €	297 615 €	2 778 010 €	- €	- €	2 480 395 €
Lots groupés accession abordable phase 2	793 225 €	96 015 €	889 240 €	- €	- €	793 225 €
2/ PRISE EN CHARGE TRAVAUX	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	- €	Pour mémoire	- €
Prise en charge travaux extérieurs CCVH	Pour mémoire	Pour mémoire	Pour mémoire	- €	Pour mémoire	- €
3/ PARTICIPATION	197 745 €	- €	197 745 €	- €	- €	197 745 €
Participation propriétaires parcelle AW 18 - 300m² de SDP autorisés	197 745 €	- €	197 745 €	- €	- €	197 745 €
TOTAL PRODUITS/RECETTES	8 292 960,00 €	917 315,00 €	9 012 330,00 €	- €	4 331 595,00 €	3 961 365,00 €

2024/2026 : Phase d'études pré-opérationnelles

2026/2028 : Phase opérationnelle 1 divisée en 2 tranches de commercialisation

2029/2033 : Phase opérationnelle 2 divisée en 2 tranches et clôture

* sous réserve de l'obtention d'un financement bancaire

Le bilan prévisionnel a évolué depuis la signature du traité de concession pour tenir compte :

- Des montants des marchés signés pour les études et la conception du projet
- Des estimations de travaux révisées selon les contraintes identifiées avec les différents services
- De la programmation affinée en fonction du contexte économique et des spécificités du marché local.

Ce bilan sera annexé au dossier de réalisation, et pourra évoluer notamment au regard des négociations foncières en cours.

Analyse de l'évolution du bilan (prix exprimés en HT) :

1/ DEPENSES

Etudes

Budget prévisionnel annexé au traité de concession : 392.500€.

Bilan prévisionnel ajusté au 31/12/2025 : 422.310€

Le bilan ajusté tient compte des contrats signés. L'augmentation constatée est justifiée par l'augmentation du poste travaux, qui a pour conséquence une base de contrats plus élevée pour les honoraires des bureaux d'études VRD et géomètre notamment.

Foncier

Bilan prévisionnel annexé au traité de concession : 3.626.663€.

Bilan prévisionnel ajusté : 3.177.965€

Le bilan ajusté proposé tient compte de la baisse du prix du foncier d'assiette appartenant à la CCVH et de la dernière proposition faite aux propriétaires privés contenant des modalités de paiement en obligations de faire / dations. La baisse du poste foncier permet d'équilibrer les autres postes du bilan.

Travaux

Bilan prévisionnel annexé au traité de concession : 2.174.136€.

Bilan prévisionnel ajusté : 2.723.667€

Le bilan prévisionnel initial était basé sur les consultations préalables des concessionnaires qui n'avaient pas émis de réserves ou préconisations particulières. En cours d'études ont été notamment révélées la nécessité pour les besoins de l'opération de fournir un transformateur électrique, un poste de relevage des eaux usées, de dévier une partie du réseau d'eau brute en dehors du périmètre de l'opération. Le bilan ajusté tient compte de ces surcoûts, ainsi que des estimations affinées pour les travaux d'aménagement.

Frais et taxes

Les frais et taxes ont évolué proportionnellement aux postes qui en sont la base de calcul.

2/ RECETTES

Cessions

Bilan prévisionnel annexé au traité de concession : 8.160.383€

Bilan prévisionnel ajusté : 8.095.215€

Le bilan ajusté tient compte des évolutions de la programmation. Les recettes ont légèrement diminué mais les perspectives commerciales sont plus favorables car le programme correspond au contexte économique et au marché local.

Participations

Bilan prévisionnel annexé au traité de concession : 0€

Bilan prévisionnel ajusté : 197.745€

Une provision pour participation a été calculée, à la charge des propriétaires privés de la parcelle AW 18 qui a été retirée du périmètre du permis d'aménager. L'affectation de cette participation devra être arbitrée lors des prochaines étapes.

CONCLUSION

Résultat recettes – dépenses du bilan prévisionnel annexé au traité de concession : 690.335€

Résultat recettes – dépenses du bilan prévisionnel ajusté au 31/12/2025 : 685.372€

Les équilibres du bilan sont maintenus grâce aux ajustements opérés.

FIN DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE

Contrats et état des dépenses au 31/12/2025

METIER / MISSION	ENTREPRISE	Montant du marché HT	Etat des dépenses au 31/12/2025 HT
Architecte urbaniste - paysage	Ateliers A+	81 200 €	14 160 €
BET VRD	SEIRI	112 000 €	
Géomètre	DGEMA	50 170 €	7 470 €
Accompagnement QDO	Syola Conseil	42 000 €	
Certification QDO	Envirobat	22 900 €	1 000 €
Ecologue	BIOTOPE	2 842 €	2 842 €
Etudes de sol et de perméabilité	GEOMECA	5 600 €	5 600 €
Détection réseaux	GALILE	1 350 €	1 350 €
BE conception réseau eau brute	CCEC	2 200 €	2 200 €
BE Hydraulique et environnement	SEIRI	14 000 €	14 000 €
Avocats/Procédures	MB AVOCATS		1 250 €
ERP	PREVENTIMMO		38 €
Photographe	NEWLENS		1 090 €
Imprimeur	DIGITALIS		266 €

TOTAL**51 266 €**