

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le **25 SEP. 2026**

ID : 034-213401359-20260916-D2026_09_16_08-DE



**OPERATION D'AMENAGEMENT
ZAC CAMP REDOUN
LESPIGNAN**

**COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE
AU 31.12.2025**

**Établi en juillet 2026
Références : MH**

Le présent compte rendu d'activité concerne l'opération d'aménagement de la ZAC Camp Redoun située à Lespignan.

Il a été établi conformément à l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, aux articles L.1523-2 et L.1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, et conformément à la convention de concession.

Ce rapport vise à présenter :

- ***Une description de l'avancement de l'opération, sur le plan physique comme sur le plan financier,***
- ***Pour donner à la Collectivité les moyens de suivre, en toute transparence, son bon déroulement***
- ***Et lui permettre de décider des mesures à prendre pour maîtriser son évolution***

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'OPERATION	4
1.1. Rappel des objectifs initiaux, des enjeux et du périmètre	4
1.2. Rappel des documents d'urbanisme en vigueur	6
1.3. Programme de l'opération	6
1.4. Données administratives relatives à l'opération	7
1.5. Enjeux du CRAC présenté	7
1.6. Plan d'aménagement de la concession	7
2. AVANCEMENT DE L'OPERATION	8
2.1. Dépenses	8
2.1.1 Études	8
2.1.2. Acquisitions	8
2.1.3. Travaux	10
2.1.4. Honoraires techniques	12
2.1.5. Frais divers et de commercialisation	12
2.1.6. Rémunération de l'aménageur	13
2.1.7. Fond de concours	14
2.1.8. Frais financiers	14
2.2. Recettes	15
2.2.1. Cessions	15
2.2.2. Subventions / Produits divers	17
2.3. Indicateurs d'avancement financiers au 31/12/2024	17
2.4. Résultat ou participation de la Collectivité	18
3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE	18
4. PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS	19
4.1. Échéancier prévisionnel	19
4.2. Préfinancement - Emprunts et avances	19
4.3. Situation de trésorerie	19
5. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS	20
ANNEXES AU CRAC	21
Annexe 1 – bilan des acquisitions et cessions de l'année	23/24
Annexe 2 – bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie	25

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS INITIAUX, DES ENJEUX ET DU PERIMETRE

Au terme d'un traité de concession d'aménagement signé le 06 novembre 2006, la Commune de Lespignan a confié à la SEM Hérault Aménagement la réalisation de la ZAC Camp Redoun à vocation d'habitat d'une superficie de 9 ha, située en limite Sud Est de la ville en bordure du foncier de l'ex cave coopérative.

En créant la ZAC par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2006, la Commune a affirmé sa volonté de :

- Répondre à la forte demande de logements.
- Requalifier l'entrée Sud de la commune.
- Améliorer le maillage urbain et l'accès au centre-ville et rechercher une cohérence d'aménagement pour ce secteur porteur de plusieurs projets réalisés et à venir.
- Préparer la mutation du site de la cave coopérative en l'intégrant dans un schéma d'aménagement global.

Les intentions de la Commune en termes d'aménagement sont de :

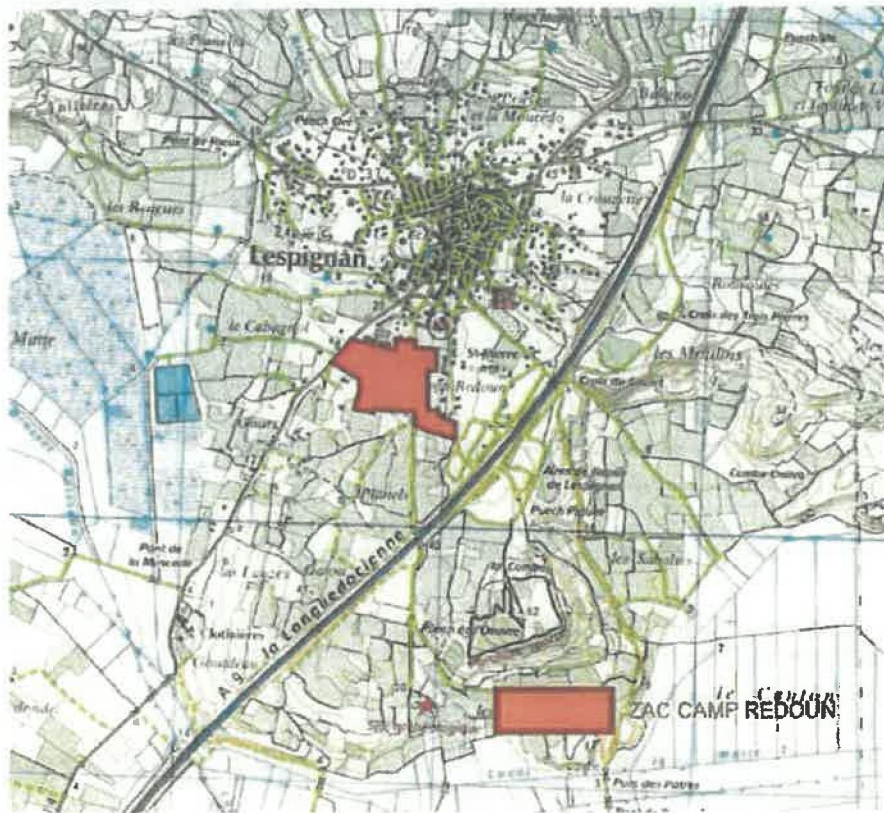
- Favoriser la création d'un habitat diversifié composé de logements individuels mais également de logements plus petits dans une typologie d'habitat semi-collectif offrant une densité urbaine plus élevée et ainsi limiter la consommation du territoire.
- Créer une offre de logements en accession à la propriété (ainsi qu'une offre locative par le biais des investisseurs particuliers) d'une typologie adaptée à la demande actuelle notamment des logements de taille moyenne, accessibles aux jeunes Lespignanais.
- Créer des logements sociaux.

Simultanément, un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) sur un périmètre intégrant la ZAC et la cave coopérative a été délibéré le 16 décembre 2008, visant à :

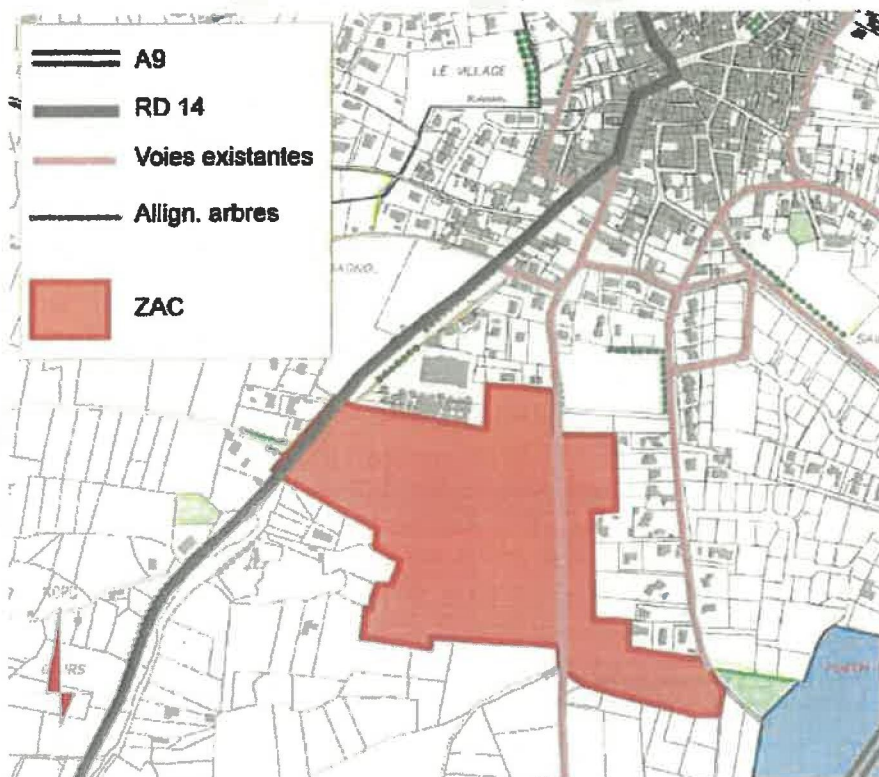
- Requalifier l'entrée Sud de la commune.
- Préparer la mutation du site de la cave coopérative en l'intégrant dans un schéma d'aménagement global.

Tout en s'assurant de l'équité des participations financières mises à la charge des projets du secteur (la ZAC et la requalification de la Cave coopérative).

Localisation à l'échelle communale :



Localisation à l'échelle du quartier :



1.2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune a approuvé le 17/01/2017 la révision générale du PLU.

La commune a approuvé le 12/04/2023 la modification n°3 du PLU.

1.3. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme prévisionnel de construction inscrit au dossier de réalisation de la ZAC de Camp Redoun comprend un total d'environ 28 000 m² de SDP (Surface De Plancher) soit environ 250 logements.

Ce programme portait sur :

- Un secteur principalement dédié aux logements individuels et individuels groupés dans la continuité du tissu pavillonnaire existant (~125 logements),
- Un secteur voué à accueillir des logements collectifs (125) dont 75 logements aidés.

À la demande de la collectivité, une évolution du programme et du projet a été intégrée pour diminuer le nombre et l'épannelage des logements collectifs (R+1 et R+2) avec pour contrainte de préserver au mieux l'équilibre financier de l'opération portant ainsi le nouveau programme à environ 246 logements :

- Un secteur principalement dédié aux logements individuels et individuels groupés dans la continuité du tissu pavillonnaire existant (~170 logements),
- Un secteur voué à accueillir des logements collectifs (76) dont 60 logements aidés.

Bilan prévisionnel initial (octobre 2006)

Bilan CPA	Bilan
Camp Redoun	Euro
DEPENSES	BILAN
Etudes préopérationnelles	149 885 €
Acquisitions et travaux	4 218 453 €
Honoraires, participation FF et autres frais	2 359 421 €
frais de commercialisation	223 084 €
RESULTAT	12 000 €
TOTAL DEPENSES H.T.	6 962 813 €
RECETTES	Bilan
Ventes charges foncières	6 962 813 €
Produits financiers	- €
RESULTAT	- 0 €
TOTAL RECETTES H.T.	6 962 813 €

1.4. DONNEES ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'OPERATION

Le traité de concession se termine en novembre 2028.

1.5. ENJEUX DU CRAC PRESENTE

En application des dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'Urbanisme, L. 1523-2 et L. 1523-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le concessionnaire doit fournir chaque année à la collectivité concédante, un compte-rendu, présentant l'avancement physique et financier de l'opération à une date donnée ainsi qu'une projection de son déroulement jusqu'à sa réalisation finale.

Ce document doit être soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant dans un délai de trois mois de sa réception.

Le présent CRAC est établi au 31 décembre 2025. Il présente l'avancement de l'opération depuis le dernier CRAC établi au 31 décembre 2024 approuvé par la commune par délibération du Conseil Municipal du 27 août 2025 n° D2025-08-27-05b.

1.6. PLAN D'AMENAGEMENT DE LA CONCESSION

Quartier du Camp Redoun – Plan masse – 2023



2. AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. DEPENSES

Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2025.

2.1.1 ÉTUDES

Montant total des études prévues : 38 K€ HT

Études réalisées au 31/12/2025 : 38 K€ HT (100%)

Sont réalisées les études suivantes :

- Les études préalables à la création de la ZAC (notamment études archéologiques).

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global études (K€ HT)	38	38	=

2.1.2. ACQUISITIONS

Procédures d'acquisitions

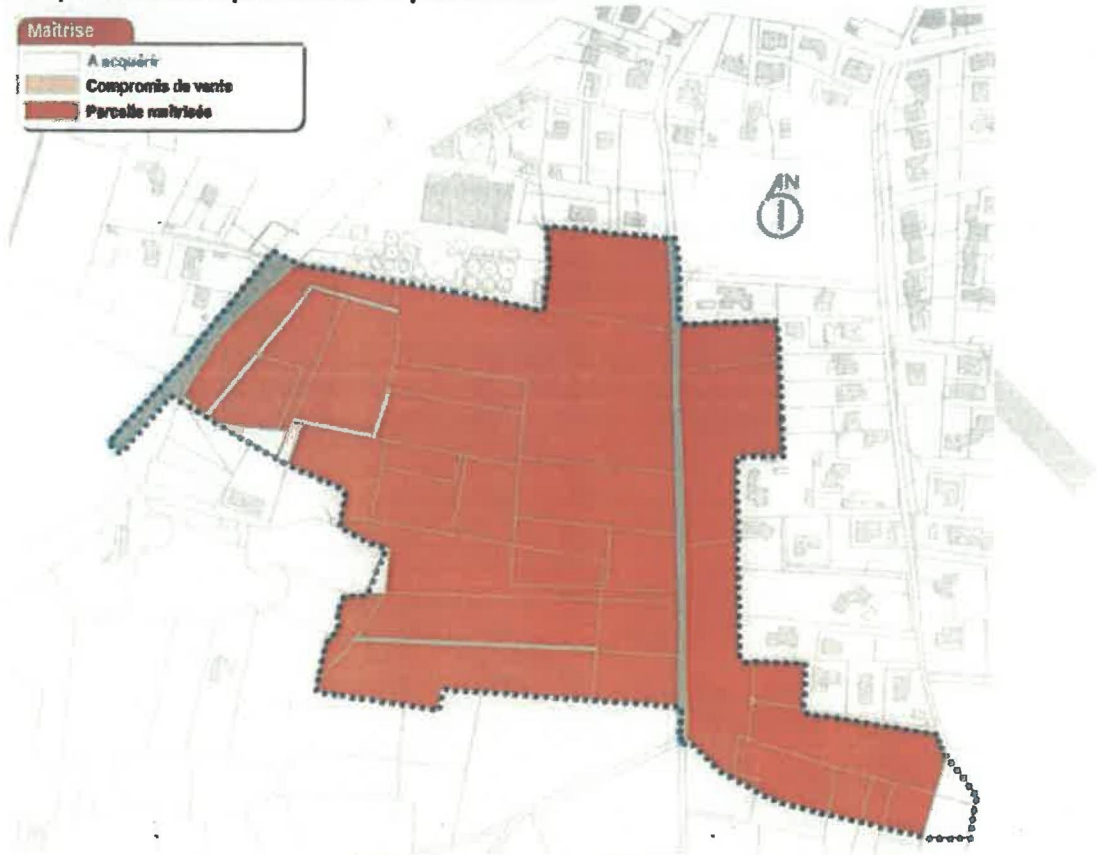
L'ensemble des acquisitions a été réalisée (9,09 ha) par voie amiable.

Néanmoins, comme prévu dans le traité de concession, une procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire a été engagée au 1^{er} semestre 2009. L'enquête publique s'est déroulée du 14 décembre 2009 au 15 janvier 2010. L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 10 juin 2010.

La dernière acquisition concernait les terrains nécessaires à l'extension du bassin de rétention. Une sortie amiable a été obtenue avec le fermier exploitant et l'accord a été contractualisé fin 2013.

État des acquisitions

L'état des acquisitions est représenté sur le plan suivant.



Total des acquisitions prévues : 9,09 ha – 2 912 K€ HT

Acquisitions réalisées au 31/12/2025 : 9,09 ha – 2 912 K€ HT (100 %)

Toutes les acquisitions ont été réalisées.

Acquisitions restant à réaliser au 31/12/2025 : 0 ha

Pour couvrir la totalité de la surface de la ZAC, la seule acquisition restant à réaliser est la parcelle n°D100 (partielle) détenue par M. Régis MARAIS pour une surface d'environ 71 m². La parcelle se situe sur la tranche 6. Des discussions ont eu lieu avec le propriétaire foncier durant l'été 2022 sans aboutir à un accord. En 2023, après étude des impacts financiers et techniques, l'emprise correspondante à l'emprise de la parcelle n°D100 (partielle) a été exclue du périmètre de la tranche 6 de la ZAC.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Total acquisitions (ha)	9.09 ha	9.09 ha	=
Montant global acquisitions (K€ HT)	2 912	2 912	=

2.1.3. TRAVAUX

Les phases opérationnelles ont été redéfinies courant 2016. Les tranches ont été réduites et sont plus nombreuses que dans le découpage initial afin de s'adapter au rythme de commercialisation plus faible depuis 2015.

Toutefois, la reprise de la commercialisation, et le souhait de réduire les dépenses (toujours plus élevées avec des découpages de tranches plus importants) ont conduit à regrouper les tranches 3 et 4 d'une part (travaux réceptionnés en 2022).

Le lot 3 a fait l'objet d'un découpage en 6 terrains à bâtir et est intégré avec les travaux de la tranche 5 (travaux réceptionnés fin 2023).

Les marchés de travaux de la tranche 6 ont été conclus concomitamment à ceux de la tranche 5 dans le cadre d'une tranche optionnelle. Les travaux ont été réceptionnés en 2024 et les espaces verts à l'automne 2025.

Ces phases opérationnelles sont délimitées sur le plan suivant :



La reprise des études de niveau PRO-DCE pour les tranches futures (T5 – T6 et LOT 03) a permis d'adapter le programme (et par conséquent les travaux nécessaires) à la réalité commerciale :

- Tranche 5 (intégration du lot 3) : 14 lots + 6 lots ;
- Tranche 6 : 26 lots. (+1 lot par rapport au CRAC 2022)

Montant total des travaux prévus à la charge de l'aménageur 5 621 K€ HT

Travaux à la charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2025 : 5 548 K€ HT (99%)

Ont été réalisées les travaux suivants :

- Les travaux de la tranche 1
- Les travaux des tranches 2 à 4
- Les travaux de la tranche 5 (y compris LOT 3 redécoupé en 6 lots) – Réceptionnés fin 2023
- Les travaux de la tranche 6 – Réceptionnés à l'été 2024

Travaux à la charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2025 : 73 K€ HT (1%)

Restent à réaliser les travaux suivants :

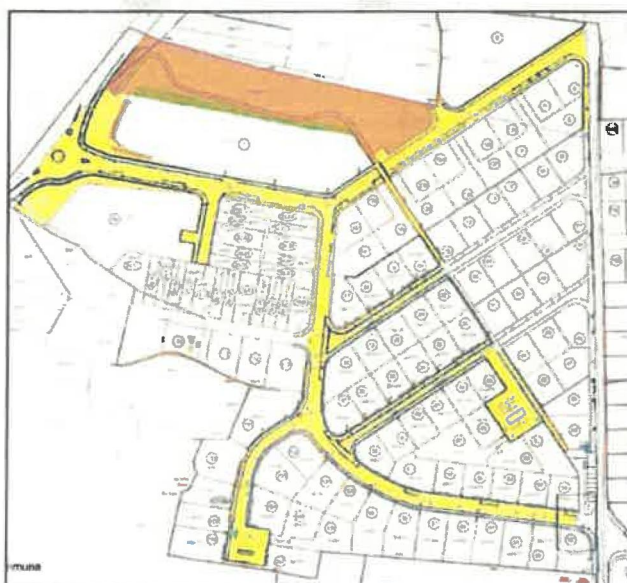
- Le marché de travaux des espaces verts de la tranche 6 – entretien.
- La réalisation de la dernière couche d'enrobé sur les voies situées autour du lot 2B et les travaux de voirie impasse Vignoble,
- Les travaux de reprise des espaces publics avant rétrocession au concédant.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global travaux à charge aménageur (K€ HT)	5 691	5 621	- 70

Cet écart est justifié par l'ajustement des postes bilans relatifs aux travaux de viabilisation et aux révisions, ainsi que la réduction de la provision destinée aux travaux de reprise avant la rétrocession à la commune.

Rétrocession des espaces publics à la collectivité :



Les ouvrages publics figurés sous teinte jaune et orange dans le plan ci-dessus ont fait l'objet en 2016 d'une remise d'ouvrages à la collectivité :

- 22/09/2016 : Établissement d'une liste de travaux de remise en état en présence du maître d'œuvre et de la commune de Lespignan.
- 30/11/2016 : Constatation de la réalisation des travaux de remise en état, en présence de la commune de Lespignan.

Un PV de remise d'ouvrages a été signé le 07/02/2017, avec les réserves suivantes :

- Réalisation de la dernière couche d'enrobé sur les voies situées autour du lot 2B,
- Réalisation des travaux de voirie impasse Vignoble,

Les deux parties se sont accordées sur la réalisation de ces prestations lors des travaux de raccordement des lots 2B et 3. D'un commun accord, la non-réalisation de ces prestations n'empêche par le processus de rétrocession à venir de ces ouvrages à la commune de Lespignan.

Perspectives 2026 :

La procédure de rétrocession pourra être amorcée pour les tranches d'aménagement réalisées et réceptionnées (tranches 3 à 6 - hors impasse Vignoble et la dernière couche d'enrobé sur les voies situées autour du lot 2B).

2.1.4. HONORAIRES TECHNIQUES

Montant total des honoraires techniques à la charge de l'aménageur : 770 K€ HT

Honoraires techniques à la charge de l'aménageur réalisés au 31/12/2025 : 751 K€ HT (97%)

Les frais engagés correspondent :

- Aux missions de maîtrise d'œuvre,
 - Aux missions du coordonnateur SPS et de l'OPC,
 - Aux missions du géomètre,
 - À la mission d'assistance architecturale,
- (Cf. Postes 15 du bilan)

Honoraires techniques à la charge de l'aménageur restant à réaliser au 31/12/2025 : 19 K€ HT (3%)

Restent à régler :

- Frais d'assistance architecturale ;
- Frais de géomètre ;
- Frais d'honoraires liés aux travaux imprévus.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global honoraires à charge aménageur (K€ HT)	784	770	- 14

La principale évolution porte sur la réduction de la provision pour des honoraires imprévus.

2.1.5. FRAIS DIVERS ET DE COMMERCIALISATION

Montant total des frais divers et de commercialisation à la charge de l'aménageur : 470 K€ HT

Les frais divers couvrent les dépenses de publication des marchés passés par l'aménageur, les dépenses pour la communication sur l'opération afin d'en assurer sa commercialisation, ainsi que les dépenses liées à la fiscalité (taxes portant sur le foncier maîtrisé par l'aménageur).

Frais divers et de commercialisation réalisés au 31/12/2025 – 445 K€ HT (95%)

Au 31/12/2025, les frais divers et de commercialisation réalisés ont couvert l'ensemble des dépenses de passation des marchés, de communication et de fiscalité depuis le démarrage de l'opération.

Frais divers et de commercialisation restant à réaliser au 31/12/2025 – 25 K€ HT (5%)

Les frais divers et de commercialisation restant à réaliser correspondent essentiellement aux dépenses en communication et aux frais de commercialisation du fait d'un commercialisateur extérieur rémunéré à 3 %, pour les lots restants sur la ZAC.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global frais divers et de commercialisation (K€ HT)	473	470	- 3

L'écart constaté s'explique par une réévaluation plus précise des frais de commercialisation.

2.1.6. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Rémunération totale prévue : 1 740 K€ HT

Rémunération réalisée au 31/12/2025 : 1 478 K€ HT (85%)

- La rémunération perçue est conforme au contrat de concession, elle correspond :
- Aux missions de conduite des études pré-opérationnelles et d'acquisitions,
 - Aux missions de réalisation d'études, des travaux et actions diverses,
 - Aux actions de commercialisation,
 - Au pilotage et la gestion globale de l'opération.

Rémunération restant à réaliser au 31/12/2025 : 262 K€ HT (15%)

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global rémunération (K€ HT)	1 750	1 740	- 10

L'écart constaté sur la rémunération s'explique par son recalcul sur la base des dépenses et recettes actualisées de l'opération.

2.1.7. FOND DE CONCOURS

Fonds de concours total prévu : 892 K€ HT

Fonds de concours versé au 31/12/2025 : 892 K€ HT (100 %)

Au 31 décembre 2025, le fonds de concours a été versé à 100%.

2.1.8. FRAIS FINANCIERS

Frais financiers prévus : 1 156 K€ HT

Les frais financiers correspondent aux frais sur court terme, aux frais financiers sur emprunts et aux frais annexes (frais de caution bancaire sur emprunts).

Frais financiers dépensés au 31/12/2025 : 1 156 K€ HT (100%)

Frais financiers restant à verser au 31/12/2025 : 0 K€ HT (0%)

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global frais financiers (K€ HT)	1 156	1 156	=

2.2. RECETTES

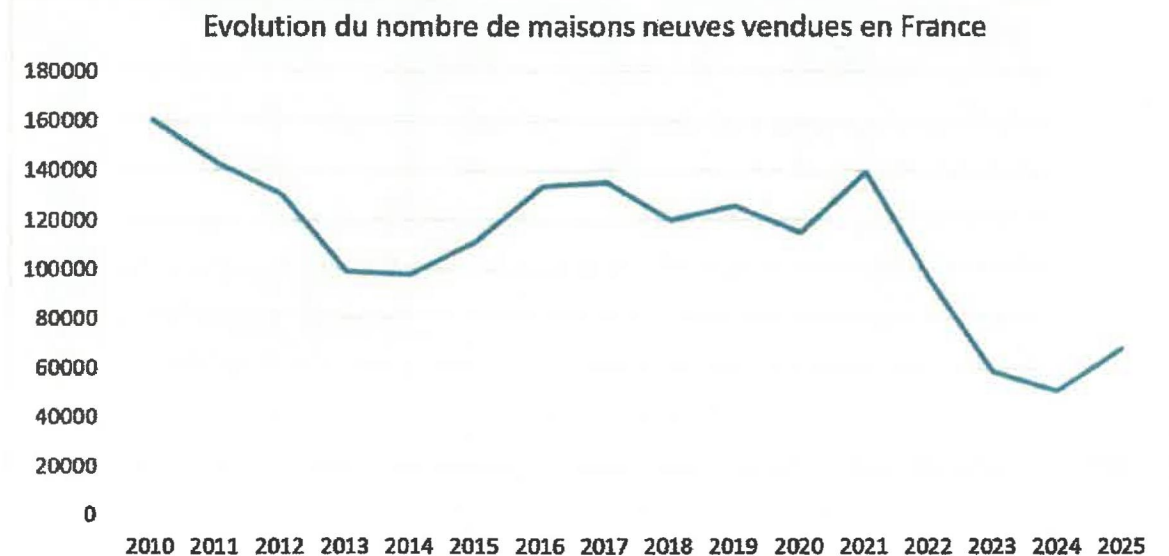
Les montants ci-après indiqués correspondent à ceux du bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2025.

2.2.1. CESSIONS

Recettes liées aux cessions prévues : 11 766 K€ HT

(cf. bilan des acquisitions et cessions en annexe du présent CRAC)

Le marché de la maisons individuelles :



Source : Pôle Habitat Fédération Française du bâtiment

Le marché de la maison individuelle a été marqué par une chute brutale à partir de 2022. En 2025, il est observé un léger rebond des ventes de maisons neuves, portées notamment par l'élargissement du prêt à taux zéro (avril). Au total, 67 800 logements individuels ont été vendus en 2025, ce qui représente une progression de 33,5 % par rapport à 2024. Cette évolution doit être relativisée puisqu'elle est à comparer à une période de ventes désastreuse l'année précédente qui avait marqué un point bas historique avec 50 800 ventes, très loin du pic de 140 000 unités atteint en 2021. En effet, malgré l'amélioration, le nombre de transactions demeure inférieur de 40% à la moyenne observée sur les 15 dernières années.

Ce contexte de marché appelle évidemment à la plus grande prudence. C'est la raison pour laquelle les prévisions de recettes issues de la vente de terrains à bâtir ont été revues au travers d'une baisse des rythmes d'écoulement lors des différents CRAC à partir de 2022.

Cela dit, les stocks de terrains à bâtir restant à vendre sont relativement faibles et nous espérons donc pouvoir les écouler dans des délais raisonnables.

Cessions réalisées au 31/12/2025 : 10 221 K€ HT (87%)

En résumé, au 31 décembre 2025, concernant les terrains à bâtir en logement individuel :

- 142 actes de vente ont été signés, dont 14 en 2025 ;
- 14 promesses de vente ont été signées en 2025.

Etat de la commercialisation au 31/12/2025

-> Reste 14 LOTS à vendre

- 1 T4
- 11 T6
- 2 T7

+ LOT 2B



Cessions à réaliser au 31/12/2025 – 1 545 K€ HT (13%)

Le rythme de commercialisation des lots retenu pour le présent CRAC 2025 est revu selon le calendrier suivant :

- 2026 :
 - Signature des actes authentiques de vente :
 - Du lot restant sur l'emprise de la tranche 4
 - De 9 lots de la tranche 6
- 2027 :
 - Signature des actes authentiques de vente des 4 lots restants sur l'emprise de la tranche 6 / tranche 7
- 2028 :
 - Signature de l'acte authentique de vente pour le macrolot 2B.

L'avancement en nombre de logements est détaillé dans le tableau suivant :

	Prévisions dernier CRAC approuvé (CRAC 2024)	Réalisé au 31/12/24	2026	2027	2028	Programme nouveau bilan CRAC 2025
Lots / Logements individuels	156	142	10	4		156
Lots / logements collectifs libres	36	0			36	36
Lots / Logements collectifs aidés	60	60				60
TOTAL	252	202	10	4	36	252

Les hypothèses de prix de vente unitaires retenues au nouveau bilan sont les suivants :

	Bilan actualisé Prix moyen au m² en €	Dernier bilan approuvé Prix moyen au m² en €
Collectifs libres	190 € HT / m² SDP	190 € HT / m² SDP
Collectifs aidés	150 € HT / m² SDP	150 € HT / m² SDP
Parcelles individuelles	Lots de 65 à 112 K€TTC	Lots de 65 à 112 K€TTC

Il est à noter que ces hypothèses de prix ne constituent pas une grille de prix mais un objectif minimal à atteindre.

Pour les individuels, ces prix sont établis en fonction du marché local et comprennent :

- l’assistance architecturale
- le bornage par le géomètre
- la clôture sur rue hors portail
- les haies donnant sur l’espace public suivant la configuration du lot

À noter que les lots sont exonérés de la taxe d’aménagement communale.

Analyse des écarts éventuels

	Dernier bilan approuvé	Nouveau bilan	Écart
Montant global recettes (K€ HT)	11 864	11 766	- 98

Le niveau de recettes attendu au titre de la commercialisation des lots individuels restant à céder a été sensiblement revu à la baisse. Cette évolution s’explique par l’actualisation des prévisions sur la base des prix de vente réels des terrains à bâtir restants, en remplacement d’une estimation fondée sur un prix moyen.

La recette issue de la cession du macrolot 2B est maintenue à 500 k€ HT à ce stade, mais reportée en fin de concession dans l’attente d’une nouvelle programmation du secteur. Ce montant, basé sur l’offre initiale du promoteur VESTIA, demeure susceptible d’être revu à la baisse selon l’opérateur retenu et/ou d’évolution du programme.

À noter que la provision constituée dans la CRAC 2022 à hauteur de 33 K€ HT dans le poste 50 – Recettes de cession équipements publics a été encaissée en 2024. Celle-ci correspond à la participation en compensation des travaux d’agrandissement du bassin d’ouvrage des eaux pluviales – réalisés en 2022 par le concédant – nécessaires à la réalisation du projet sur le foncier de l’ancien site de la cave coopérative.

2.2.2. SUBVENTIONS / PRODUITS DIVERS

Dans le cadre du Fonds national pour l’archéologie préventive, la demande de prise en charge élaborée par la société a permis l’octroi d’une subvention de 236 573 € HT dont la totalité a été versée.
 Par ailleurs, la nouvelle doctrine concernant la prise en compte des raccordements au réseau électrique conduit à inscrire dans ce poste le remboursement par ENEDIS du préfinancement des travaux d’électrification de la zone. (+40 K€ de recette liée aux travaux de la tranche 6)

L'avancement de l'opération peut se mesurer globalement au regard des indicateurs financiers suivants, tels qu'ils ressortent du bilan actualisé du 31/12/2025.

- **Recettes perçues : 10 749 K€ soit 87 % du montant global des recettes**
 - Cessions : 10 221 K€ / 11 766 K€
 - Subventions/autres recettes : 528 K€ / 528 K€

- **Dépenses réglées : 13 219 K€ soit 97 % du montant global des dépenses**
 - Études : 38 K€ / 38 K€
 - Acquisitions : 2 911 K€ / 2 912 K€
 - Travaux : 5 548 K€ / 5 621 K€
 - Honoraires : 751 K€ / 770 K€
 - Frais divers et de commercialisation 445 K€ / 470 K€
 - Rémunération 1 478 K€ / 1 740 K€
 - Fonds de concours 892 K€ / 892 K€
 - Frais financiers 1 156 K€ / 1 156 K€

Ces indicateurs appellent les commentaires suivants :
Le rythme d'avancement de la commercialisation des terrains à bâtir, pourtant en très nette amélioration par rapport au rythme constaté sur les exercices précédents, ne permet pas d'amortir les investissements engagés au démarrage de l'opération (maîtrise foncière et études principalement).

2.4. RESULTAT OU PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Au vu de ces éléments, le montant global prévisionnel des dépenses s'élève à 13 599 K€ HT pour un montant de recettes de 12 294 K€ HT. Dans ces conditions, le bilan actualisé au 31 décembre 2025 présente un résultat d'exploitation constant avec une perte de 1 305 K€ HT en fin de concession (Pas d'évolution par rapport au déficit annoncé au CRAC 2024).

3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE

Le bilan actualisé, joint en annexe, est établi sur les bases de l'avancement physique et de la nouvelle hypothèse de commercialisation décrits précédemment, en tenant compte des dépenses et recettes réalisées au 31 décembre 2025 à réaliser conformément à l'échéancier prévisionnel figurant au plan de trésorerie.

4. PLAN PREVISIONNEL DE TRESORERIE ET PRE-FINANCEMENTS

4.1. ÉCHEANCIER PREVISIONNEL

Compte tenu de ce qui a été indiqué précédemment, le plan de trésorerie et de financement a été établi.

Ce document est joint en annexe.

4.2. PREFINANCEMENT - EMPRUNTS ET AVANCES

Pour permettre le règlement des dépenses engagées la Société a contracté les emprunts suivants :

→ Emprunt n°1 auprès du Crédit Agricole : convention de Crédit Long Terme en date du 11 juillet 2007 d'un montant global de 3 400 K€ sur une durée maximum de 6 ans.
Au 31 décembre 2017, ce crédit a été entièrement remboursé.

→ Emprunt n°2 auprès du Crédit Agricole en 2013, renégocié en 2016, d'un montant global de 3 400 K€ sur une durée initiale de 4 ans portée à 9 ans.
Au 31 décembre 2022, ce crédit a été entièrement remboursé.

→ Emprunt n°3 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en 2013 d'un montant global de 1 460 K€ sur une durée de 3 ans, garanti par le Conseil Départemental de l'Hérault.
En 2017, la Société a renégocié les modalités de remboursement de ce prêt et a obtenu de la CDC une prolongation jusqu'en novembre 2021.

Le 8 mars 2022, la Société a renégocié les modalités de remboursement de ce prêt et a obtenu de la CDC (avenant n°2) une prolongation jusqu'en novembre 2026 (fin de concession).

La Société a également obtenu la possibilité d'effectuer un remboursement anticipé sans frais à la date d'échéance.
Au 31 décembre 2024, la totalité de l'emprunt a été remboursé. Le concessionnaire a remboursé par anticipation la totalité de l'emprunt Gaia en date du 15 avril 2024 pour un montant de 960 K€.

L'opération bénéficie, à ce jour, d'une avance de la société Hérault Logement d'un montant de 3 211 K€, dont les échéanciers de remboursement prévisionnels seront programmés en fonction de la trésorerie de l'opération.

4.3. SITUATION DE TRESORERIE

Au 31/12/2025, la trésorerie de l'opération est positive à hauteur de 1 338 K€.

5. PROPOSITIONS D'APPROBATIONS

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **D'approuver le présent CRAC au 31 décembre 2025 et notamment son bilan prévisionnel actualisé.**
- **D'approuver la liste des acquisitions et celles des cessions de l'année 2025.**

ANNEXES AU CRAC

Annexe 1 : Bilan acquisitions et cessions

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

PROJET

ANNEXE 1

BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS DE L'ANNEE

ACQUISITIONS

Liste des acquisitions – Année 2025

Sans objet

CESSIONS

Liste des cessions – Année 2025

ACTES AUTHENTIQUES DE VENTE

Acquéreurs	Lot	Tranche	N° cadastre	Surface m ²	Prix HT	Prix TTC	Date
[REDACTED]	74	T6	D 3612	354	69 000 €	82 800 €	22/01/2025
[REDACTED]	76	T6	D 3614	301	62 750 €	75 300 €	05/03/2025
[REDACTED]	158	T5	D 3591	367	73 750 €	88 500 €	02/04/2025
[REDACTED]	71	T6	D 3609	325	69 000 €	82 800 €	02/04/2025
[REDACTED]	86	T6	D 3629	285	61 500 €	73 800 €	16/04/2025
[REDACTED]	78	T6	D 3616	277	59 833,33 €	71 800 €	16/04/2025
[REDACTED]	91	T6	D 3634	497	93 583,33 €	112 300 €	11/06/2025
[REDACTED]	84	T6	D 3627	289	63 166,67 €	75 800 €	09/07/2025
[REDACTED]	83	T6	D 3626	295	65 583,33 €	76 300 €	09/07/2025
[REDACTED]	73	T6	D 3611	255	54 833,33 €	65 800 €	09/07/2025
[REDACTED]	304	T7	D 3599	382	74 416,67 €	89 300 €	06/08/2025
[REDACTED]	87	T6	D 3630	317	74 416,67 €	80 300 €	15/10/2025
[REDACTED]	89	T6	D 3632	373	72 333,33 €	86 800 €	26/11/2025
[REDACTED]	88	T6	D 3631	285	60 666,67 €	72 800 €	31/12/2025

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le 25 SEP. 2026

ID : 034-213401359-20260916-D2026_09_16_08-DE

PROMESSES SYNALLAGMATIQUES DE VENTE

Acquéreurs	Lot	Tranche	N° cadastre	Surface m²	Prix HT	Prix TTC	Date
[REDACTED]	78	T6	D 3616	277	59 833 €	71 800 €	22/01/2025
[REDACTED]	83	T6	D 3626	295	63 583 €	76 300 €	22/01/2025
[REDACTED]	84	T6	D 3627	289	63 167 €	75 800 €	22/01/2025
[REDACTED]	85	T6	D 3628	289	62 333 €	74 800 €	05/03/2025
[REDACTED]	80	T6	D 3620	282	60 250 €	72 300 €	05/03/2025
[REDACTED]	88	T6	D 3631	285	60 667 €	72 800 €	25/06/2025
[REDACTED]	304	T7	D 3599	382	74 417 €	89 300 €	11/06/2025
[REDACTED]	87	T6	D 3630	317	66 917 €	80 300 €	03/09/2025
[REDACTED]	82b	T6	D 3625	296	63 583 €	76 300 €	03/09/2025
[REDACTED]	46	T4	D 3557	328	72 167 €	86 600 €	28/10/2025
[REDACTED]	75	T6	D 3613	384	72 750 €	87 300 €	28/10/2025
[REDACTED]	78b	T6	D 3617	448	81 500 €	97 800 €	26/11/2025
[REDACTED]	90	T6	D 3633	401	79 417 €	95 300 €	26/11/2025
[REDACTED]	79b	T6	D 3619	482	86 917 €	104 300 €	10/12/2025

Envoyé en préfecture le 23/09/2026

Reçu en préfecture le 23/09/2026

Publié le 25 SEP 2026

ID : 034-213401359-20260916-D2026_09_16_08-DE

Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

ANNEXE 2

CR AME10410 LESPIGNAN ZAC Camp Redoun

Ligne	Intitulé	TVA	Engagements	Réalisé	Fin 2024	2025	2026	2027	2028	Bitan		
			Engagé	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart	Approuvé
	DEPENSES	0.00	13 392	13 219	13 013	205	74	35	268	13 599	-97	13 599
10	ETUDES	0.00	38	38	38					38		38
1110	ACQ. CONCEDANT - PRINCIPAL	0.00										
1120	ACQ. CONCEDANT - FRAIS ANNEXES	0.00										
12	ACQUISITIONS	0.00	2 911	2 911	2 911				1	2 912		2 912
13	TRAVAUX VIABILITE	0.00	5 558	5 548	5 478	71	9	1	64	5 521	-70	5 591
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	0.00	753	751	708	43	2	1	16	770	-14	784
17	REMUNERATIONS	0.00	1 635	1 478	1 404	74	53	28	181	1 740	-10	1 750
18	FRAIS DIVERS	0.00	215	215	208	7	4	2	1	222	7	215
20	FONDS DE CONCOURS	0.00	892	892	892					892		892
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT	0.00	110	110	110					110		110
22	AUTRES FRAIS FINANCIERS	0.00	1 045	1 045	1 045					1 045		1 045
27	FRAIS COMMERCIALISATION	0.00	233	230	220	11	5	7	5	248	-9	250
	RECETTES	0.00	11 488	10 748	9 803	945	728	317	500	12 294	-98	12 351
30	LOYERS	0.00										
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	0.00	10 949	10 221	9 270	945	728	317	500	11 785	-98	11 884
53	SUBVENTIONS NATIONALES	0.00	237	237	237					237		237
56	PRODUITS DIVERS	0.00	302	291	291					291		291
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0.00	-1 904	-2 470	-3 210	740	654	279	232	-1 305		-1 305
	AMORTISSEMENTS	0.00	15 321	11 976	11 508	406	1 034	344	1 989	15 343		15 343
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	0.00	8 260	8 260	8 260					8 260		8 260
63	REMBOURSEMENT AVANCE SOCIET	0.00	6 771	3 590	3 150	400	1 000	300	1 911	6 771		6 771
67	Cautions remboursées	0.00	290	155	148	8	34	44	78	312		312
	MOBILISATIONS	0.00	15 323	15 915	15 267	28	20	8		15 343		15 343
70	MOBILISATION EMPRUNT	0.00	8 260	8 260	8 260					8 260		8 260
73	MOBILISATION AVANCE SOCIETE	0.00	6 771	6 771	6 771					6 771		6 771
77	Cautions versées	0.00	292	284	256	28	20	8		312		312
	FINANCEMENT	0.00	2	3 339	3 719	-380	-1 014	-336	-1 989			
	TRESORERIE	0.00			828	1 338	509	451	-1 305	-1 305		