

Envoyé en préfecture le 13/07/2016

Reçu en préfecture le 13/07/2016

Affiché le

SLOW

ID : 034-213402704-20160713-2016_53-DE

**SOCIETE D'EQUIPEMENT DE
LA REGION MONTPELLIERAINE
S.E.R.M.**

COMMUNE DE SAINT-JEAN DE VEDAS

ZAC DE ROQUE FRAISSE

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale

Situation au 31 décembre 2015

Juin 2016

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

Le projet la commune de Saint Jean de Védas est prévu sur 39 ha répartis de part et d'autre de la ligne 2 du Tramway, autour de la Carrière de la Peyrière. Il est prévu sur l'ensemble de la zone des logements individuels et collectifs, équipements, commerces et activités économiques.

1.1 Intervenants principaux

URBANISTE EN CHEF :	Cabinet SCE – Ateliers UP+
BUREAU D'ETUDES et MAITRISE D'OEUVRE :	Cabinet SCE
GEOMETRE :	Cabinet RELIEF GE

1.2 Situation administrative

COMMUNE :

La Commune de Saint-Jean de Védas a décidé :

Par délibération de son Conseil Municipal, en date du 1^{er} juin 2006, déposée en Préfecture de l'Hérault, le 6 juin 2006, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du 13 novembre 2011,

Par délibération en date du 13 novembre 2006, d'approuver le dossier de création, de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme ; et de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire.

Par délibération en date du 19 novembre 2007, reçue en Préfecture de l'Hérault le 26 novembre 2007, de désigner la SERM en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération en date du 12 décembre 2007, reçue en Préfecture de l'Hérault le 18 décembre 2007, d'approuver les termes de la concession d'aménagement et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention avec la SERM.

Par délibération du 21 janvier 2008, d'approuver la révision du PLU, l'acte étant rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 25 mai 2008.

Par délibération du 04 juillet 2008, reçue en Préfecture de l'Hérault le 10 juillet 2008, d'autoriser le Maire à saisir le Préfet en vue du lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement de la ZAC, et de l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à sa réalisation au profit de la SERM, concessionnaire de la Commune.

Par arrêté préfectoral n° 2009-01-1269 du 20/05/2009, l'aménagement de la ZAC de ROQUE FRAÏSSE a été déclaré d'Utilité Publique. Puis la déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté préfectoral numéro 2014-I-802 en date du 19 mai 2014

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Saint-Jean de Védas le 28 juin 2012, reçue en préfecture le 29 juin 2012.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2012, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 29 juin 2012, la Commune de Saint Jean de Védas a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 22 mars 2016, la Commune de Saint Jean de Védas a approuvé le modificatif N°1 au dossier de réalisation.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 22 mars 2016, la Commune de Saint Jean de Védas a approuvé le programme des équipements publics modifié.

Par délibération du 23 septembre 2013, reçue en Préfecture de l'Hérault le 27 septembre 2013, d'approuver le CRAC 2012.

Par délibération du 17 décembre 2014, reçue en Préfecture de l'Hérault le 22 décembre 2014, d'approuver le CRAC 2013.

Par délibération du 5 novembre 2015, reçue en Préfecture de l'Hérault le 12 novembre 2015, d'approuver le CRAC 2014.

PREFECTURE :

Par arrêté préfectoral n° 2009-01-1269 du 20 mai 2009, l'aménagement de la ZAC de ROQUE FRAÏSSE a été déclaré d'Utilité Publique.

Par arrêté préfectoral n° 09/219-7534 du 23 avril 2009, le responsable scientifique du diagnostic archéologique « Roque Fraïsse » a été désigné.

Par arrêté préfectoral n° 10/193-8021 en date du 15 avril 2010, la réalisation d'une fouille archéologique préventive a été prescrite.

Par arrêté préfectoral n° 10/319-8021 en date du 15 juillet 2010, l'autorisation de réalisation de fouilles archéologiques a été prescrite.

Par arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-01-02837 du 11 janvier 2013, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été délivrée.

Par arrêté préfectoral n° 2014-I-802 en date du 19 mai 2014, la déclaration d'Utilité Publique est prorogée pour une durée de 5 ans à compter du 20 mai 2014 jusqu'au 20 mai 2019. Un recours à l'encontre de la prorogation susvisée a été introduit par Monsieur LABROUSSE requête N° 09/3794 enregistrée le 22 juillet 2014 sollicitant l'annulation de la prorogation de la DUP concernant la ZAC ROQUEFRAISSE. Le Tribunal Administratif de Montpellier a rejeté la requête de M.Labrousse par délibéré n°1403814 en date du 03 mai 2016.

CONCESSION

Dans sa séance du 25 octobre 2007, le Conseil d'Administration de la SERM a autorisé le Directeur Général à signer la convention avec la Commune de Saint-Jean de Védas.

La concession a été signée le 21 décembre 2007 et reçue en Préfecture de l'Hérault le 26 décembre 2007.

Par délibération du 18 janvier 2011, reçue en Préfecture de l'Hérault le 04 février 2011, la Commune a décidé d'autoriser Madame le Maire à signer l'avenant n° 1 du Traité de concession. Cet avenant n° 1 signé le 9 avril 2011, reçu en Préfecture le 29 avril 2011 et notifié à la SERM le 5 mai 2011, prévoit la modification du programme des équipements publics à la charge du concessionnaire.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 22 mars 2016, la Ville de St Jean de Védas a autorisé Madame le Maire à signer un avenant

n° 2 à la concession d'aménagement apportant des modifications au programme ; il a été notifié le 15 avril 2016 au concessionnaire.

Sont dorénavant prévus :

- l'ensemble des voiries et réseaux et traitements des espaces publics à l'extérieur et dans le périmètre de l'opération nécessaire aux besoins des usagers de l'opération,
- un groupe scolaire de 12 classes
- un terrain sportif
- des jardins familiaux
- des aires de jeux

1.3 Programme

La Collectivité a pour objectif de :

- mettre en œuvre son projet urbain sur le secteur prioritaire de développement de la Commune, en cohérence et conformément aux grandes orientations pour le développement du territoire communal,
- répondre à la demande en logements et assurer un rythme de production en adéquation avec les objectifs communaux et le programme local de l'habitat de Montpellier Agglomération,
- aménager de façon cohérente ce secteur potentiel d'urbanisation retenu par le SCOT de Montpellier Agglomération,
- mettre en valeur ce site et préserver l'environnement et le cadre de vie.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	280 000 m ²
Surface maîtrisée	94%
Surface acquise dans l'année	4 432 m ²

Globalement, la SERM est propriétaire de la quasi-totalité des terrains nus sur les 28 hectares de terrain privés sur l'emprise de l'opération.

A été acquis en 2015 :

- Propriété de la commune (AW 71 et AW 194) : 1 006m²
- Propriété GGL (AW 107 et 125) : 4 432m²
- Propriété M&Mme Guerin (AO333 et 334) : 5m²

Restent à acquérir les emprises suivantes :

- Propriété LABROUSSE (AW 141-142-145-146/ AV 80 et 100) : 8 919m²
- Propriété SEMINARA (AW 34) : 1 292 m²
- Foncier Communal (AW 73 et 71) : 784 m² (après procédure de déclassement)

Soit un total restant à acquérir de 12 364 m², dont les actes sont prévus entre 2016 et 2018.

Les parcelles AW 106-122 et 133 d'une superficie totale de (12 586m²), propriété de Montpellier Méditerranée Métropole, sont impactées par le projet. Seules les parties de ces parcelles devant faire l'objet de cessions à des promoteurs seront acquises par la SERM, les emprises restantes en domaine public feront l'objet d'autorisation de travaux de la Métropole.

Sur l'acquisition LABROUSSE, la SERM devra procéder à la relocalisation de la société TREAM qui occupe l'ensemble immobilier suivant un bail commercial. Les propositions de relocalisation sont en cours.

2.2 Etudes

- La délibération concernant l'approbation par la Commune du dossier de réalisation a eu lieu le 29 juin 2012 et celle concernant l'approbation du programme des équipements publics le 27 juin 2012.
- La procédure au titre de la Loi sur l'eau s'est déroulée courant 2012, avec une enquête publique en septembre et octobre 2012. L'arrêté loi eau a été délivré le 11 janvier 2013.

2.3 Travaux

Les travaux d'aménagement des tranches 1 et 1bis se sont poursuivis sur 2015 avec les livraisons des premières résidences.

Les travaux de viabilisation de la tranche 2 se sont déroulés en 2015 permettant la réalisation des primaires de réseaux humides et secs et de voirie.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	170 000 m ² SDP
% commercialisé (actes signés)	26,80%
Surface commercialisée depuis 2012	45 556
Surface commercialisée dans l'année	15 930

Commercialisation

Nombre de logements programmés	2 100
% commercialisé (actes signés)	35%
Commercialisés dans l'année	246

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
NG PROMOTION	1 248 m ²	LOT 2
SPAG	4 030 m ²	LOT 7
UN TOIT POUR TOUS	2 880 m ²	LOT 8
BOUWFOUNDERS MARIIGNAN	1 849 m ²	LOT 9
FDI HABITAT	3 087 m ²	LOT 12B
BACOTEC	2 836 m ²	LOT 12C

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien
FDI HABITAT	3 087 m ²	LOT 12B
BACOTEC	2 836 m ²	LOT 12C
HELENIS	7 503 m ²	LOT 17

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

Etait prévu au programme des équipements publics de la ZAC, délibéré le 28/06/2012, un groupe scolaire de 5 classes. Une étude destinée à déterminer les besoins de la commune en termes d'effectifs scolaire a été menée et a conclu à la nécessité de créer un groupe scolaire de 12 classes. Pour intégrer cette évolution, un avenant à la concession a été délibéré par le Conseil Municipal en date du 17 Mars 2016 et notifié à la SERM le 15 avril 2016. Les chiffres présentés ci-dessous sont relatifs à la comparaison entre le CRAC 2014 et le CRAC 2015.

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé au CRAC 2014	18 680	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	15 249	K€ HT
dont dépenses dans l'année	270	K€ HT
Nouveau bilan	18 683	K€ HT

Acquisition de la parcelle GGL, pas d'évolution de ce poste.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé au CRAC 2014	782	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	489	K€ HT
dont dépenses dans l'année	72	K€ HT
Nouveau bilan	854	K€ HT

Les études réglées dans l'exercice concernent essentiellement l'analyse des permis de construire. L'augmentation est liée à la mission complémentaire pour le suivi des lots à bâtir en commercialisation individuelle et non plus groupée.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé au CRAC 2014	22 762	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	6 343	K€ HT
dont dépenses dans l'année	3 243	K€ HT
Nouveau bilan	27 242	K€ HT

Les travaux d'aménagement des espaces publics, pour les livraisons des premières résidences, se sont déroulés courant 2015.

Les travaux de la tranche 2 ont principalement été les travaux de réseaux primaires et de voiries provisoires avant promoteurs.

L'augmentation est liée à la prise en compte de la réalisation d'un groupe scolaire de 12 classes au lieu des 5 classes prévues et des créations de voiries complémentaires pour développer de la surface cessible supplémentaire.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé au CRAC 2014	4 287	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 758	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	433	K€ HT
Nouveau bilan	4 583	K€ HT

L'écart de la rémunération porte sur l'augmentation des charges et des recettes suite à la demande de la mairie de recherche de recettes complémentaires et l'augmentation de la taille du groupe scolaire

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé au CRAC 2014	3 214 K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 095 K€ HT
dont frais financiers de l'année	261 K€ HT
Nouveau bilan	3 225 K€ HT

Peu d'évolution de ce poste, le travail de planification des cessions réalisé l'année précédente étant confirmé pour le moment.

3.1.6 Fonds de concours

Bilan approuvé au CRAC 2014	1 140 K€ HT
Cumul des fonds de concours au 31.12	0 K€ HT
Dont dans l'année	0 K€ HT
Nouveau bilan	960 K€ HT

Le fonds de concours au titre du renforcement des réseaux d'eaux usées existants demandé par Montpellier Méditerranée Métropole à l'opération d'aménagement a été revu à la baisse passant de 1 140 K€ à 960K€. Les deux collectivités doivent délibérer sur ce nouveau montant et sur les modalités de paiement. Ce fond de concours sera versé entre 2018 et 2023, conformément à ce qui a été vu entre la commune et la Métropole.

3.2 Produits :**3.2.1 Cessions Privées**

Bilan approuvé au CRAC 2014	51 694 K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	16 200 K€ HT
dont recettes dans l'année	5 894 K€ HT
Nouveau bilan	53 386 K€ HT

En 2016 sont prévus:

La signature des compromis de vente des lots à bâtir : 5 lots pour le lot 10 et 3 lots pour le lot 16

La signature des actes de vente des lots à bâtir : 4 lots pour le lot 10 et 2 lots pour le lot 16

La signature des compromis de vente de la tranche 2 :

- 13 – BOUYGUES IMMOBILIER
- 14 – NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL
- 15 – KALELITHOS
- 12A – TERRES DU SOLEIL

La signature des actes de vente de la tranche 2 :

- 13 – BOUYGUES IMMOBILIER
- 15 – KALELITHOS
- 17 - HELENIS

Les consultations de la tranche 3 démarreront au 4^{ème} trimestre.

3.2.2 Cessions au Concédant

Bilan approuvé au CRAC 2014	0 K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0 K€ HT
dont recettes dans l'année	0 K€ HT
Nouveau bilan	0 K€ HT

3.2.3 Loyers

Bilan approuvé au CRAC 2014	29	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	37	K€ HT
dont recettes dans l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	38	K€ HT

Les loyers perçus sont issus des baux des locaux commerciaux contractés avec les promoteurs de la ZAC, lesquels assurent leur commercialisation dans les locaux rénovés de l'ancienne maison « du vétérinaire ».

3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé au CRAC 2014	0	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 670	K€ HT

Le montant de la participation, à charge de la Commune de Saint-Jean de Védas, est passé à 2 670K€ conformément à l'avenant n°2 à la concession. Ce montant est destiné à financer l'augmentation du nombre de classes du groupe scolaire de la ZAC.

3.3 Moyens de financement :

Montant des emprunts

Bilan approuvé au CRAC 2014	16 775	K€
Encours au 31.12	15 775	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	16 775	K€

La planification envisagée et linéarisée sur les années à venir permet de limiter les recours aux emprunts, ce qui permet de diminuer fortement les frais financiers de l'opération. Pour mémoire, lors du CRAC 2014, le montant des emprunts a été diminué de 6 000K€ sur la durée de la concession. Le bilan prévoit le recours à un seul nouvel emprunt de 1 000 K€ en 2019 au taux de 3,5% sur 24 mois.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé au CRAC 2014	51 276	K€ HT
Nouveau bilan	55 982	K€ HT
Evolution	+ 4 706	K€ HT

L'augmentation du bilan est liée aux points précédemment exposés à savoir : recherche de recettes complémentaires, travaux complémentaires pour permettre la commercialisation de nouveaux lots, augmentation du nombre de classes du groupe scolaire.

IV. CONCLUSION

L'équilibre du bilan est maintenu mais nécessite une participation de la collectivité suite à l'augmentation du nombre de classes du groupe scolaire. Grâce aux négociations avec Montpellier Méditerranée Métropole pour revoir le montant de la participation de la ZAC à la convention d'eaux usées, d'environ 180k€, la trésorerie du bilan est positive à hauteur de 184 K€.

La concession est aujourd'hui établie jusqu'en 2023, il conviendra d'anticiper tout prolongement éventuel.