

# **REGISTRE DES DELIBERATIONS ET DECISIONS**

**SÉANCE PUBLIQUE DU:**

**JEUDI 20 OCTOBRE 2016**

**TOME II**

## Séance publique du jeudi 20 octobre 2016

Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

### Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

### Absents :

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

## Ecole d'Application de l'Infanterie Concession d'aménagement Ville/SA3M Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Approbation de l'avenant n°5

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) et de la réforme de la carte militaire, l'Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) a fermé ses portes à l'été 2010.

La Ville a décidé de répondre immédiatement en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté pour le remobiliser au service de son développement, de son rayonnement et de la création d'emploi.

Il s'agit là d'une opportunité exceptionnelle de réaménager un site stratégique de 35 hectares au potentiel remarquable situé à proximité du centre-historique, doté d'un important patrimoine militaire et d'un vaste parc, auquel les montpelliérains témoignent un fort attachement. Par sa situation et son échelle, ce site est plus que tout autre, susceptible de devenir un "démonstrateur" de l'urbanisme du 21<sup>ème</sup> siècle en étant aux années 2010 ce qu'Antigone a été aux années 1980, le signal d'un nouvel élan.

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 356.019 m<sup>2</sup>.

Soucieuse de maîtriser le développement de ce territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville, par délibération en date du 25 juin 2012, a confié à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), l'opération de reconversion de l'E.A.I. sous la forme d'une concession d'aménagement.

Pour une bonne articulation du projet avec son environnement urbain, cette concession d'aménagement porte sur un périmètre opérationnel élargi. Elle prévoit, sur les terrains de l'ancienne EAI, la réalisation de 214.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 35 000 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces, d'un programme

d'équipements publics intégrant la création d'un parc d'au moins 20 hectares, des voies nouvelles et de tous les réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone. La SA3M acquerra auprès de la Ville une partie de l'ensemble immobilier acquis par celle-ci auprès de l'Etat en reprenant à son compte tous les engagements pris par la Ville suite aux accords passés avec l'Etat.

Par délibération du 25 novembre 2013, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 réventilant le montant annuel des versements de la participation de la Ville et intégrant une mission de gestion immobilière.

Par délibération du 11 décembre 2014, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°2 ajustant le programme de l'opération aux objectifs politiques de la nouvelle municipalité (agrandissement du parc de 15 à 20 ha, réduction de l'emprise constructible).

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 pour acter l'évolution de l'échéancier de versement de la participation au concédant, sans évolution du montant global.

Par délibération du 31 mars 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 pour intégrer la réalisation d'un groupe scolaire dans l'opération.

Par ailleurs, le concessionnaire effectue en plus de ses missions de commercialisation de l'opération d'aménagement, un suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et des investisseurs. Il est donc proposé de prendre en compte cette mission et d'adapter la rémunération du concessionnaire et les modalités d'imputation des charges de l'aménageur, dans un avenant n°5.

L'année 2015 a permis d'engager de nombreuses études pré-opérationnelles (mise à jour du plan guide, schémas de secteur, schéma hydraulique, études de faisabilité pour l'implantation d'un groupe scolaire et d'une crèche, étude d'aménagement du parc sur 20 ha...). L'aboutissement de l'ensemble de ses études ainsi que les études d'avant-projet permettront d'affiner fin 2016 les hypothèses de recettes et dépenses du bilan prévisionnel d'aménagement.

Le bilan qui est présenté s'établit à 107 013 000€ HT en dépenses et en recettes dont 18 248 000€ HT réalisés en dépenses et 1 838 000 € HT réalisés en recettes au 31 décembre 2015. La rémunération du concessionnaire reste inchangée.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 établi par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SA3M au 31 décembre 2015 ;
- d'approuver l'avenant n°5 à la concession d'aménagement ;
- de prendre acte des documents identifiant les acquisitions et les cessions effectuées par la SA3M entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

**Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,**

  
**Philippe SAUREL**

**Publiée le : 21 octobre 2016**

**SOCIETE D'AMENAGEMENT  
MONTPELLIER MEDITERRANEE  
METROPOLE**

**VILLE DE MONTPELLIER**

**SA3M**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
E.A.I.**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Juin 2016**



## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

Les intervenants pour la réalisation de l'opération d'aménagement sont :

- |   |  |
|---|--|
| • Urbaniste Paysagiste Architecte Coordonnateur | WEST8 / Boyer-Percheron-Assus / Sensini / Arter / Merlin |
| • Maître d'œuvre du parc                        | WEST8 / Boyer-Percheron-Assus / Sensini / Arter / Merlin |
| • Maître d'œuvre des VRD                        | EGIS VILLES ET TRANSPORTS                                |
| • Maître d'œuvre démolition                     | GINGER CEBTP démolition                                  |
| • Géomètre                                      | SIRAGUSA   |

### **1.2 Situation administrative**

#### **1.2.1 Autorisations**

Suite à la délibération du Conseil Municipal n° 2012/272 du 25 juin 2012, la Ville de MONTPELLIER a confié à la S.A.A.M. (Société d'Aménagement de l'Agglomération de MONTPELLIER), devenue SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole), l'opération d'aménagement d'ensemble de la reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (E.A.I.) dans le cadre d'une concession d'aménagement notifiée le 03 août 2012

Cette concession fait suite :

- ❖ Au périmètre d'étude institué par délibération du conseil municipal du 22 décembre 2008
- ❖ Au concours d'idées lancé par la ville en juin 2009 et clos le 20 janvier 2010.

Par avenant n°1 approuvé par délibération de son conseil en date du 25 novembre 2013, la Ville de Montpellier a d'une part, confié à la SA3M une mission de commercialisation et de gestion immobilière des bâtiments existants et d'autre part, décider d'affecter une partie de la participation d'équilibre de la Collectivité pour financer la remise d'ouvrages publics réalisés par l'aménageur

Par avenant n°2, approuvé par délibération de son conseil en date du 17 décembre 2014, la Ville de Montpellier a décidé d'une évolution du projet (augmentation de la superficie du parc à 20 ha, limitation de l'urbanisation aux abords du parc), ces changements de programme ont entraîné une évolution du montant total de la participation du concédant.

Un avenant n°3, approuvé par délibération du 05 novembre 2015 a décidé d'une évolution de l'échéancier de versement de la participation du concédant sans évolution du montant global ;

Par avenant n°4, approuvé par délibération du 31 mars 2016, la Ville de Montpellier a décidé d'engager les études et la construction d'un nouveau groupe scolaire sur l'ancienne caserne Guillaud dans le cadre de la concession d'aménagement et d'augmenter le montant de la participation de la Collectivité pour compenser l'impact de ce choix au bilan financier de l'opération d'aménagement.

Par délibération du 18 juin 2015, reçue en Préfecture le 25 juin 2015, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a approuvé le principe de l'urbanisation de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), les objectifs d'aménagement poursuivis et les modalités de concertation du public.

## 1.2.2 Recours

Sans objet

## 1.3 Programme

Le départ des militaires de l'E.A.I. en 2010 constitue pour la Ville de Montpellier une formidable opportunité de réaménager un vaste site de 38 hectares au potentiel exceptionnel, situé en secteur urbain dense à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre-historique.

L'enjeu principal du projet est la réinscription dans la ville et l'ouverture de ce territoire (qui a longtemps fonctionné en vase clos) par sa transformation en un quartier mixte, mêlant activités économiques, habitat, équipements et espaces de loisirs et de détente.

Il s'agit également de créer un vaste parc urbain dont l'organisation fonctionnelle, l'accessibilité, la qualité du traitement paysagé et des espaces publics, la convivialité de ces équipements doit être l'élément fondateur d'une nouvelle identité du quartier et la « référence » du grand parc urbain à l'échelle de la métropole Montpellieraine.

Retrouver de l'emploi sur le site constitue un autre enjeu majeur du projet. En plus des commerces et services de proximité inhérents à tout nouveau quartier, il s'agira de créer un pôle d'activités dans un secteur d'activité spécifique bien identifié avec la volonté de favoriser les synergies et l'innovation autour de thématiques communes : la créativité, le numérique, la culture et la convivialité. Ce pôle d'activité contribuera à marquer l'identité et l'image de ce nouveau quartier.

Le programme initial global de construction retenu pour l'opération était le suivant :

- ❖ 3 000 logements dont 25% social et 25% d'accession aidé et intermédiaire;
- ❖ Bureaux, commerces et activités (32 000 m<sup>2</sup>),
- ❖ Parc public urbain de 15 ha minimum
- ❖ Equipements publics : Cité des arts et de la musique (Conservatoire de Rayonnement Régional)<sup>1</sup>

Constructibilité globale : 265 000 m<sup>2</sup> SDP

En 2014, une évolution du projet a été souhaitée par la Ville de Montpellier, elle vise à créer un parc ample et plus respectueux du site, d'une superficie de 20 ha (+ 5 ha) et à limiter l'urbanisation aux secteurs les moins boisés du parc Montcalm en accompagnant l'urbanisation déjà existante soit 219.400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (- 45.600 m<sup>2</sup> SDP).

Le bilan de l'opération a intégré ces évolutions à la baisse tant concernant le volume des acquisitions, le programme de constructibilité que les recettes commerciales depuis le CRAC 2013.

Le bilan approuvé de l'opération intègre également les évolutions induites par l'avenant n°4, à savoir l'augmentation des dépenses pour les études et la réalisation du groupe scolaire sur l'ancienne caserne Guillaud dans le cadre de la concession d'aménagement ainsi que l'augmentation des recettes correspondant à la participation de la Collectivité pour compenser l'impact de ce choix au bilan financier de l'opération d'aménagement.

---

<sup>1</sup> Le CRR sera finalement implanté sur un autre site de la Ville de Montpellier  
CRAC Exercice 2015 – E.A.I  
Opération n°1 945 - Concession d'aménagement- Juin 2016

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	168 201 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	76 %
Surface acquise dans l'année	220 m <sup>2</sup>

#### Ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie

Dans le cadre de la concession d'aménagement, la SA3M a acquis auprès de la Ville le 20 décembre 2012 la partie dite « Caserne Guillault ». Cette partie constitue une part importante du foncier urbanisable de l'opération (secteurs 3U1 et 2U1 au PLU de la commune de Montpellier). L'ensemble représente une surface de 127 378 m<sup>2</sup>.

A ce jour, en tenant compte des dernières évolutions de programme autour du futur « parc », l'estimation des acquisitions au bilan se limite aux futurs secteurs constructibles notamment le long de la rue des Chasseurs, soit environ 27 000 m<sup>2</sup>.

#### Acquisitions complémentaires

Ces acquisitions sont principalement envisagées le long de l'avenue de Toulouse ainsi qu'à l'angle des rues Chasseurs et Av. de Toulouse (ancienne « Pépinière du Midi). Ces acquisitions sont planifiées dans le cadre de l'opération au fur et à mesure des opportunités jusqu'en 2020 puis de manière plus systématique par la suite. Elles portent sur les parcelles d'ores et déjà identifiées représentant une surface globale de 14 043 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, la SA3M s'est rendu propriétaire de plusieurs parcelles le long de l'avenue de Toulouse (voir le rapport spécial foncier).

L'ensemble des acquisitions foncières prévues dans le cadre de la concession d'aménagement représente donc aujourd'hui : 16ha 82a 01ca.

### 2.2 Etudes

Elles comprennent les études nécessaires au déroulement de l'opération : études administratives et juridiques (notamment nécessaires à la préparation des dossiers réglementaires d'urbanisme : étude d'impact, police de l'eau, modification des documents d'urbanisme, ...), programmation urbaine et coordination architecturale et paysagère, études techniques, études de planification et coordination générale, études financières et fiscales, études foncières, ...

Les principales études lancées dans l'année sont :

- ❖ Mission d'urbaniste coordonnateur de l'opération à l'équipe lauréate du dialogue compétitif : WEST8 / MERLIN / BOYER-PERCHERON / G.SENSINI / ARTER / et notamment :
  - Etude du secteur opérationnel n°1
  - Cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères
  - Etude de faisabilité pour l'implantation d'une crèche
  - Schéma hydraulique
  - Etude d'aménagement du parc sur une superficie de 20 ha
  - Elaboration du dossier de création de la ZAC
- ❖ Mise à jour de l'étude d'impact et des études connexes (volet faune flore, acoustique, air, santé,...) sur la base du nouveau projet
- ❖ Lancement des consultations pour la mission de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation des VRD de la ZAC, étude de sûreté et sécurité publique, étude de stationnement, étude commerciale...

## 2.3 Travaux

Les premiers travaux réalisés en 2015 ont concerné :

- ❖ la démolition des bâtiments non conservés ; Ils ont été engagés en juillet 2015 suite aux études spécifiques et aux permis de démolir obtenus en 2013 et 2014.
- ❖ Les travaux d'entretien et maintenance du site.

## 2.4 Commercialisation

### Commercialisation

Nombre de logements programmés	2 500
% commercialisé (actes signés)	0 %
Commercialisés dans l'année	0

Le programme de constructibilité sur l'opération représente environ 2 500 logements. Aucune cession de terrain n'est prévue avant 2018. Les premières consultations seront engagées fin 2016.

En revanche, dans le cadre de l'occupation immédiate du site par l'implantation d'activités créatives, numériques et culturelles souhaitées par la Ville de Montpellier, des bâtiments ou parties de bâtiments sont loués pour accueillir temporairement des Sociétés (Ecole Supérieure de Journalisme, production de film, réalisation de décor, accueil pour la logistique de la ZAT...).

L'autorisation d'occupation temporaire à titre gratuit pour l'accueil de la base vie de la ligne 4 du tramway avec TAM accordée en 2014, a été prolongée jusqu'en septembre 2016.

### 2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien

Sans objet

### 2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien

Sans objet

### 2.4.3 Baux signés sur l'année 2015 :

Société	Objet	Surface louée	Bâtiments	du	au
PASSIONS FILMS	Production Films – Philippe Muir	150 m² env. + Grde Halle	46 et 21	20/01/2015	20/02/2015
ELOA PROD	Production Films La promesse du Feu	300 m² env.	46, 1 et 3	01/03/2015	05/07/2015

## 1 AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION DU BILAN PREVISIONNEL

Les chiffres présentés ci-dessous correspondent à la comparaison entre le bilan approuvé au CRAC 2014 auquel s'ajoute l'augmentation des dépenses et des recettes liées à l'avenant n°4 approuvé par délibération du 31 mars 2016 pour la construction du groupe scolaire dans le cadre de la concession d'aménagement, et le CRAC 2015.

### 3.1 Charges

#### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	30 048	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	14 203	K€ HT
dont dépenses dans l'année	458	K€ HT
Nouveau bilan	30 048	K€ HT

Les dépenses 2015 correspondent aux acquisitions des parcelles HZ28 et HZ41 le long de l'avenue de Toulouse.

#### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 400	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 150	K€ HT
dont dépenses dans l'année	266	K€ HT
Nouveau bilan	2 400	K€ HT

Il n'est pas prévu d'évolution à ce stade pour ce poste compte tenu de l'avancement de l'opération. Les dépenses de l'année 2015 correspondent essentiellement aux honoraires de l'équipe d'urbanistes notamment pour la réalisation des études mentionnées au chapitre 2.2.

#### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	56 352	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 852	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 666	K€ HT
Nouveau bilan	56 352	K€ HT

Les dépenses de l'année 2015 correspondent essentiellement aux travaux et honoraires pour la première phase de démolition des bâtiments non conservés qui a démarré en juillet 2015.

En ce qui concerne les travaux VRD, à ce stade, et dans l'attente du résultat des études d'avant-projet pour l'aménagement de la ZAC et du parc Montcalm, il n'est pas prévu d'évolution du bilan pour ce poste.

#### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	9 834	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	543	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	195	K€ HT
Nouveau bilan	9 835	K€ HT

La rémunération constatée en 2015 est liée principalement aux dépenses des études et travaux réalisés dans le courant de l'année. Ce poste est établi conformément à la concession d'aménagement.

### 3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	2 060	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	357	K€ HT
dont frais divers de l'année	124	K€ HT
Nouveau bilan	2 226	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent essentiellement aux frais d'entretien et de gardiennage du site.

Le montant prévisionnel des dépenses sur ce poste est augmenté pour prendre en compte un gardiennage continu du site jusqu'à fin 2017 qui s'avère nécessaire.

### 3.1.6 Fonds de concours

Sans objet

### 3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	6 318	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	142	K€ HT
dont frais financiers de l'année	29	K€ HT
Nouveau bilan	6 152	K€ HT

Les dépenses de l'année 2015 correspondent majoritairement au cautionnement du prêt GAIA contracté auprès de la Caisse des Dépôt et Consignation.

La diminution des frais financiers est liée à la modification des emprunts prévisionnels (diminution des mobilisations et phasage différent).

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	69 580	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	69 580	K€ HT

Compte tenu de l'état d'avancement des études et dans l'attente du rendu des schémas de secteur sur l'ensemble de la ZAC permettant de stabiliser le programme global de construction, il n'est pas prévu d'évolution de ce poste bilan à ce stade.

Les premières cessions sur le secteur de l'ancienne caserne Guillaut sont prévues en 2018

### 3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	528	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	133	K€ HT
dont recettes dans l'année	55	K€ HT
Nouveau bilan	528	K€ HT

Les recettes de l'année 2015 correspondent aux loyers perçus pour les locations de bâtiments occupés à l'année par l'ESJ et ponctuellement par des sociétés de production venant tourner des films en région.

Le montant prévisionnel de ce poste est inchangé.

### 3.2.5 Participations du concédant

Bilan approuvé	36 900	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 700	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 416	K€ HT
Nouveau bilan	36 900	K€ HT

La participation du concédant reste identique, hormis dans son échéancier de versement en cohérence avec l'anticipation de la livraison de la 2<sup>nd</sup>e phase du groupe scolaire souhaitée fin 2019 au lieu de 2021 prévu initialement.

### 3.3 Moyens de financement :

#### 3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	46 500	K€
Encours au 31.12	22 000	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	46 000	K€

Les besoins en emprunts sont de 46 000 K€ dont :

- 22 000 K€, prêt GAIA (taux du livret A +60 pdb) accordé par la Caisse de Dépôts mobilisable en 3 fois (8 000 K€ en 12/2012 et 04/2013 et 6 000 K€ 04/2014) avec un préfinancement de 24 mois et une durée d'amortissement de 10 ans dont un différé de 4 ans ;
- 24 000 K€, en emprunts complémentaires prévus à partir de 2017.

Ces emprunts permettent le portage des acquisitions et des premiers travaux de viabilisation.

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à SA3M.

La trésorerie de l'opération sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- **RESTANQUE**  
→ Une avance de trésorerie de 500K€ versée en 01/2015 dont le remboursement interviendra courant 2016 ;
- **NOUVEAU GRAND COEUR**  
→ Une avance de trésorerie de 500K€ versée en 01/2015 dont le remboursement interviendra courant 2016.

#### 3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

#### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	107 012	K€ HT
Nouveau bilan	107 013	K€ HT
Evolution	0	K€ HT

Le nouveau bilan prévisionnel, équilibré en dépenses et recettes, reste inchangé à ce stade d'avancement de l'opération.

## 2 CONCLUSION

La reconversion de l'EAI est une opération qui a débuté en 2012 par le lancement des premières études et particulièrement celles nécessaires à la poursuite d'un dialogue compétitif permettant de désigner une équipe d'urbaniste en chef, concepteur de l'opération en juin 2013 et de formaliser dès septembre 2013 une première version de plan guide pour l'aménagement de ce futur quartier.

En 2014, l'évolution du projet visant à créer un parc plus ample et plus respectueux du site, d'une superficie de 20 ha (+ 5 ha) et à limiter l'urbanisation aux secteurs les moins boisées du parc a été confirmée par le concédant.

Le bilan de l'opération intégrait ces évolutions depuis le CRAC 2013.

Le bilan de l'opération intègre également les études et la construction d'un groupe scolaire sur l'ancienne caserne Guillaut dans le cadre de la concession d'aménagement ainsi que l'augmentation du montant de la participation de la Collectivité pour compenser l'impact de ce choix au bilan financier de l'opération d'aménagement.

Les études menées dans l'année 2015, ont permis de :

- lancer la reprise des études liées à l'évolution du plan guide et la modification de la desserte en transport en commun de l'opération,
- réaliser le schéma directeur du secteur n°1 sur la caserne Guillaut,
- redéfinir le projet de parc en concertation avec les habitants,
- lancer la consultation pour désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre VRD du projet.

La création de la ZAC est prévue fin 2016 et l'approbation du dossier de réalisation au 1<sup>er</sup> semestre 2017.

Compte tenu de l'état d'avancement des études, les hypothèses de dépenses (études et travaux) ainsi que les hypothèses de cessions ne font pas l'objet d'évolution à ce stade. Les études d'avant-projet de la ZAC et du parc ainsi que les études du secteur 2 de la caserne actuellement en cours permettront de stabiliser les hypothèses de dépenses et recettes lors du prochain CRAC.



**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
ZAC E.A.I.**

**AVENANT n°5**

## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par son Maire, Monsieur Philippe SAUREL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° en date du reçue en Préfecture de l'Hérault le ....;

et désignée dans ce qui suit par « La Collectivité »

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)**, société publique locale (SPL) au capital de 1 770 000 Euros, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n°521 130 716, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI**

## EXPOSE

Par délibération en date du 25 juin 2012, reçue en Préfecture le 29 juin 2012, la Ville de Montpellier a décidé, de confier à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), la réalisation d'une partie des tâches d'aménagement de l'opération de reconversion de l'ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie (E.A.I.), dans les conditions d'une concession d'aménagement, en application 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.

La concession d'aménagement a été approuvée par délibération du 25 juin 2012, reçue en Préfecture le 29 juin 2012, a été signée en date du 11 juillet 2012, reçue en Préfecture le 24 juillet 2012 et a été modifiée par :

- Un avenant n°1, approuvé par délibération du 25 novembre 2013, reçue en Préfecture le 28 novembre 2013, du Conseil Municipal, signé le 10 décembre 2013, reçu en Préfecture le 20 décembre 2013, ayant pour objet de modifier la date de remise des comptes rendu annuel à la collectivité et de confier à la SAAM une mission de gestion immobilière des bâtiments mis en location ;
- Un avenant n°2, approuvé par délibération du 17 décembre 2014, reçue en Préfecture le 19 décembre 2014, du Conseil Municipal, signé le 22 avril 2015, reçu en Préfecture le 27 mai 2015, ayant décidé d'une évolution du projet (augmentation de la superficie du parc à 20 ha, limitation de l'urbanisation aux abords du parc) et de l'augmentation, consécutive, du montant de la participation du concédant ;
- Un avenant n°3, approuvé par délibération du 05 novembre 2015, reçue en Préfecture le 12 novembre 2015, du Conseil Municipal, signé le 11 décembre 2015, reçu en Préfecture le 15 décembre 2015, ayant décidé d'une évolution de l'échéancier de versement de la participation du concédant sans évolution du montant global ;
- Un avenant n°4, approuvé par délibération du 31 mars 2016, reçue en Préfecture le 7 avril 2016, du Conseil Municipal, signé le 28 avril 2016, reçu en Préfecture le 11 mai 2016, ayant pour objet d'engager les études et la construction d'un groupe scolaire sur l'ancienne caserne Guillaud dans le cadre de la concession d'aménagement et d'augmenter le montant de la participation de la Collectivité pour compenser l'impact de ce choix au bilan financier de l'opération d'aménagement.

Le 24 mai 2016, l'Assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SAAM est donc devenue la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole – SA3M.

En complément des missions de commercialisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire effectue un suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et des investisseurs. Il étudie les demandes d'implantation et les valide par la délivrance d'un agrément.

Il convient de prendre en compte cette mission et d'adapter la rémunération du concessionnaire ainsi que les modalités d'imputation des charges de l'aménageur.

## **ARTICLE 1 – MISSION DE L'AMENAGEUR**

L'article 2 h) de la concession d'aménagement, relatif à la mission de l'aménageur est complété comme suit :

« En complément des missions de commercialisation, le concessionnaire assure le suivi des demandes d'implantations commerciales dans les locaux dédiés au sein de la ZAC. Cette mission qui s'effectue jusqu'à 10 ans suivant l'acte de vente du terrain, consiste à :

- recueillir les pièces constitutives du dossier de demande d'implantation,
- analyser les éléments constitutifs de ce dossier,
- étudier l'environnement commercial et concurrentiel,
- délivrer un avis soumis à validation par le concédant.

Après validation par le concédant, le concessionnaire rédige un agrément commercial pour l'implantation d'une activité commerciale, assortie d'une enseigne le cas échéant. »

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 2 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

L'article 20 de la concession d'aménagement est complété comme suit :

- Paragraphe 20.2 : « Pour la réalisation de la mission de suivi des demandes d'implantation au sein des locaux à vocation commerciale qui se concrétise par la délivrance d'un agrément commercial de la part du concessionnaire, celui-ci percevra une rémunération forfaitaire de 1 000 € par agrément délivré, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 ».
- Paragraphe 20.4 : « La somme imputée, correspondant aux missions définies à l'article 2 h, telle que définie à l'article 20.2. 3<sup>ème</sup> alinéa, sera prélevée :
  - en ce qui concerne les cessions : à la signature des actes sous seing privé à concurrence de 20 % du montant résultant de la valeur contractuelle, et le solde en fonction des encaissements réalisés.
  - en ce qui concerne les baux emphytéotiques ou à construction : 20 % à la signature de l'acte sous seing privé,
  - en ce qui concerne les conventions de participation : 20 % à la signature de l'acte sous seing privé, le solde au fur et à mesure des encaissements réalisés.
  - en ce qui concerne les baux : 2 mois de loyer annuel H.T. à la signature du bail, les frais de gestion au fur et à mesure de l'encaissement des recettes.

En cas de résolution des actes sous seing privés ou authentiques, cette imputation restera définitivement acquise à l'aménageur.

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 3 – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COÛT DE L'OPERATION**

Le premier alinéa de l'article 16.3 de la concession d'aménagement relatif à la participation du concédant est désormais rédigé comme suit :

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est portée à 36.900.000 € (TRENTE SIX MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS, TVA en sus le cas échéant), dont 20.600.000 € H.T. (VINGT MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES) au titre de la participation à la réalisation des équipements publics, TVA en sus au taux en vigueur.

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'Assemblée délibérante de la Collectivité concédante.

Ce montant sera versé par le concédant à l'opération selon l'échéancier suivant :

Années	Fin 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Participation à l'équilibre en K€	284	1 416	2 000	1 000	1 000	1 500	1 500
Participation aux équipements publics d'infrastructure en K€				500	1 000	1 020	900
Participation au groupe scolaire en K€				1 500	5 500	5 500	

Années	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Participation à l'équilibre en K€	1 800	2 000	2 000	1 000	800		
Participation aux équipements publics d'infrastructure en K€	1 800	1 500	1 200	180			
Participation au groupe scolaire en K€							

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la concession en date du 11 juillet 2012 et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

#### ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite par la Collectivité à la Société de la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En 3 exemplaires originaux

La Société  
Monsieur Christophe PEREZ  
Directeur Général

La Collectivité  
nom du représentant  
fonction



## OPERATION n° 1945 - EAI

### ACQUISITIONS AMIABLES REALISEES EN 2014

Bilan en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

Concession d'aménagement signée le 11 juillet 2012 reçue en Préfecture le 24 juillet 2012

Avenant n° 1 signé le 10 décembre 2013 reçu en Préfecture le 20 décembre 2013

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE m <sup>2</sup>	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	MONTANT T.I.C.	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
26/11/2015	Maison (R+1) composée de deux appartement et d'une cave	173	MONTPELLIER - HZ 41	Mme COUVE	SAAM	350 000,00 €	Générales : habituelles Particulières : RAS Avis des services fiscaux : n° 2015.172V1274 du 1 juillet 2015 Paiement : sur présentation attestation notariale

7/15



CR 01945C EAI CONSOLIDE  
Régulé HT en KE - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER  
Date de convention : 03/08/2012  
Date de fin convention : 02/08/2027

	Bilan	2015		2016					2017					2018	2019	2020		Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau
DÉPENSES	107 012	2 738	18 248	690	692	589	981	2 958	575	212	212	629	1 628	9 542	11 676	12 310	50 651	107 013
10 ETUDES	2 400	266	1 150	122	100	200	74	496	38	38	38	38	150	150	100	100	255	2 400
11 ACQUISITIONS AUPRES DU	14 300		13 000												1 300			14 300
12 ACQUISITIONS	15 748	458	1 203		231		500	731				390	390	547	847	1 215	10 814	15 748
13 TRAVAUX VRD	39 391	1 468	1 494	118	226	110	110	563	5	5	5	5	20	2 380	3 640	5 105	26 189	39 391
14 Travaux bâtiments	10 650													4 100	3 200	3 150	200	10 650
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	6 311	198	358	22	30	150	166	368	53	53	53	53	210	967	914	1 006	2 488	6 311
17 RÉMUNÉRATION	9 834	195	543	46	67	61	65	239	39	37	37	60	174	793	1 092	1 083	5 912	9 835
18 FRAIS DIVERS	2 060	124	357	21	43	69	64	197	80	80	80	80	318	243	222	186	703	2 226
20 Fonds de concours																		
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	413						2	2					4	4			295	302
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	5 905	29	142	362				362	362				362	362	362	466	3 794	5 850
RECETTES	107 012	1 472	1 838	9	9	9	2 009	2 035	10	10	10	3 010	3 040	12 599	15 685	9 028	62 819	107 013
30 Loyers	527	54	132	9	9	9	9	35	10	10	10	10	40	40	40	40	200	527
31 Récupération charges locatives	1	1	1															1
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	69 580													5 029	7 625	6 586	50 339	69 580
55 PARTICIPATION CONCEDEANT	36 900	1 416	1 700				2 000	2 000				3 000	3 000	7 500	8 020	2 400	12 280	36 900
56 PRODUITS FINANCIERS	3		3															3
57 REMBOURSEMENTS DIVERS																		
58 PRODUITS DIVERS	1	1	1															1
RESULTAT D'EXPLOITATION		-1 266	-16 410	-681	-688	-581	1 028	-923	-565	-202	-202	2 381	1 412	3 028	4 009	-3 285	12 169	
AMORTISSEMENTS	50 600	1 000	1 000													3 519	42 481	47 000
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	46 500																	46 500
64 Remboursements avances	4 100	1 000	1 000															1 000
90 FLUX DE TVA																		
MOBILISATIONS	50 600	-3	22 000														25 000	47 000
70 MOBILISATION EMPRUNT	46 500		22 000														24 000	46 000
74 MOBILISATION AVANCE VERSEE PAR	4 100																1 000	1 000
77 DEPOTS RECUS		-3																
FINANCEMENT		-1 003	21 000														-3 519	-17 482
TRESORERIE		4 498		3 909	3 220	2 640	3 667	3 667	3 102	2 900	2 698	5 080	5 080	8 107	12 116	5 313		

## **Séance publique du jeudi 20 octobre 2016**

**Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel**

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

**Absents :**

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

### **Quartier Croix d'Argent Secteur des Hauts de la Croix d'Argent Mandat Ville/SA3M Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015)**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement d'un périmètre situé dans le quartier Croix d'Argent, principalement entre la route de Toulouse, l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Jacques Bounin et la rue François Mireur-boulevard Pedro de Luna.

Ce secteur présente une forme urbaine héritée des années 60-70 qui se caractérise par une urbanisation résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs notamment sociaux, accompagnés de lotissements développés au coup par coup. On note la présence d'équipements publics de quartier (groupes scolaires, médiathèque ...) et le passage de la 2ème ligne du tramway le long de l'avenue Villeneuve d'Angoulême. Dans ce secteur de la ville des projets d'envergure comme par exemple l'opération d'aménagement de l'EAI (logements, activités et commerces, grand parc public Montcalm de 20 ha) vont créer un contexte favorable à l'amélioration du cadre de vie et à la réhabilitation de certains immeubles collectifs dont les normes de confort sont aujourd'hui en dessous des exigences sociétales.

Dans ce contexte, la Ville a souhaité saisir l'opportunité de repenser l'organisation du secteur en termes de perméabilités, de liaisons avec les équipements publics, des possibilités de requalification d'espaces publics, tout en encadrant la forme et la mixité urbaines. Ce secteur présente donc aujourd'hui les signes tangibles d'une mutation urbaine qu'il est nécessaire d'encadrer pour préserver l'équilibre d'un quartier existant.

L'objectif recherché par la Ville de Montpellier vise à :

- renouveler le quartier sur un principe de mixités fonctionnelle et sociale,
- garantir une meilleure ouverture urbaine sur les quartiers alentours,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville,
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de services de proximité,



- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de services de proximité,
- redéfinir le rapport entre les espaces affectés à l'automobile et aux modes doux,
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité supports d'animations,
- valoriser la qualité paysagère du site.

Devant le constat d'une complexité de projet et afin d'affiner les conditions de réalisation de cette opération, la ville a décidé d'engager un programme d'études et d'expertises techniques complémentaires, en vue de désigner un architecte urbaniste en chef, accompagné d'un bureau d'études techniques pour réaliser une étude urbaine (plan de référence, phasage opérationnel ...).

Aussi, par décision du Maire du 19 novembre 2015, la Ville de Montpellier a souhaité confier à la SAAM un mandat d'études signé le 30 novembre 2015, pour la réalisation des dites études pour une durée de 24 mois. Il faut noter que le 24 mai 2016, l'assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SPLA SAAM est donc devenue une Société Publique Locale (SPL) dénommée Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Au cours de l'année 2016, SA3M a consolidé les éléments techniques du secteur que la Ville et ses partenaires avaient produit préalablement au mandat d'étude, une étude phytosanitaire est venue compléter les études techniques. Il est également prévu fin 2016 le lancement de la consultation pour désigner l'architecte urbaniste en chef chargé d'élaborer le plan de référence du projet de renouvellement urbain du quartier.

Le bilan du mandat d'études qui est présenté s'établit à 202 000 € TTC en dépenses et 202 000 € TTC en recettes. Le mandat d'études ayant débuté fin 2015, aucune dépense n'a été engagé avant le 31 décembre 2015.

#### **En conséquence, il est proposé au Conseil municipal:**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de l'opération de mandat d'études du secteur des Hauts de la Croix d'Argent, qui a été établi par la Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), mandataire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SA3M à la date du 31 décembre 2015 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,



**Philippe SAUREL**

**Publiée le : 21 octobre 2016**

**CONVENTION DE MANDAT  
D'ETUDES CROIX D'ARGENT**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Juillet 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

Dans le cadre de sa politique de Renouveau urbain, de réinvestissements des quartiers existants et de requalifications des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement d'un périmètre situé dans le quartier Croix d'Argent, entre la route de Toulouse, l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Jacques Bounin et la rue François Mireur-boulevard Pedro de Luna (cf. annexe).

L'objectif recherché par la Ville de Montpellier vise à :

- renouveler le quartier sur un principe de mixité urbaine et sociale,
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre ville,
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité,
- redéfinir le rapport entre les espaces affectés à l'automobile et aux modes doux,
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité supports d'animations,
- valoriser la qualité paysagère du site.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de l'opération lui permettant de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter précisément la localisation et le programme et d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle la commune a décidé de lancer un programme d'études préalables.

Aussi, par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2015, la Ville de Montpellier a décidé de prendre en considération la mise à l'étude de l'aménagement du secteur des Hauts de la Croix d'Argent, d'instituer un périmètre d'étude, délimitant les terrains concernés par l'opération conformément aux dispositions de l'article L.111.10 du Code de l'urbanisme.

### **1.1 Intervenants principaux**

**Maître d'Ouvrage :** VILLE DE MONTPELLIER  
**Mandataire :** SA3M

### **1.2 Situation administrative**

Par décision du Maire du 19 novembre 2015, reçue en Préfecture le 20 novembre 2015, et conformément aux dispositions des articles L300-3 du code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier a confié à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) le soin de faire réaliser en son nom et pour son compte les études préalables.

Le 24 mai 2016, l'Assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SAAM est donc devenue la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole – SA3M.

### **1.3 Missions de la SA3M**

Les missions confiées à la SA3M sont les suivantes :

- définition des conditions administratives selon lesquelles les études et prestations seront exécutées,
- mise au point du processus d'études et propositions des études et prestations complémentaires éventuelles, dans le respect de l'enveloppe financière d'ensemble,

- préparation du choix des tiers intervenants, établissement, signature et gestion des contrats, dans le respect du Code des marchés publics et du guide des procédures applicable aux services de la ville de Montpellier.
- pilotage et coordination des tiers et intervenants, sous le contrôle du Mandant, en assurant une information permanente au Mandant,
- synthèse aux différents stades des études et de l'avancement des prestations (aspects techniques, sociaux, environnementaux, économiques et financiers),
- synthèse de l'ensemble des études afin de proposer une programmation (équipements, logements, activités, commerces, ...)
- préparation et mise en forme des différents dossiers administratifs nécessaires à la définition de l'opération d'aménagement (périmètre, bilan financier d'aménagement, équipements et mode opératoire),
- Réalisation d'un échéancier de l'opération
- Participation aux comités de pilotage ou à toutes autres réunions (concertations, rendez-vous que pourrait demander le maître d'ouvrage)
- réception des études et prestations des tiers,
- règlement des dépenses liées à l'accomplissement des missions du mandat, y compris des frais techniques,
- gestion des flux financiers et établissement des demandes d'avances et de remboursements,

D'une façon générale :

- toutes missions de coordination et de pilotage des études et de la démarche
- aide aux différentes étapes du processus.

## 1.4 . Programme des études

### 1.4.1. ETUDES ET PRESTATIONS TECHNIQUES

Pour nourrir les études de l'architecte-urbaniste en chef, les études suivantes sont à réaliser :

- ⇒ Etablissement des fonds de plan, aux échelles d'application opérantes pour le périmètre d'ensemble comprenant le relevé topographique et le relevé des réseaux existants publics (domaine public de la Ville de Montpellier) et privés (sur les parcelles d'Hérault Habitat), réalisés par un géomètre expert.
- ⇒ Étude phytosanitaire : réalisation d'un inventaire et d'un diagnostic des arbres identifiés du secteur et proposition de pérennisation des sujets intéressants.
- ⇒ Études techniques relatives aux diagnostics des bâtiments existants : diagnostic structure, thermique et les éventuelles investigations géotechniques y afférent, ainsi que tout diagnostic se révélant nécessaire et n'étant identifié qu'au fur et à mesure des études,
- ⇒ Établissement de l'état du foncier et enquête de dureté foncière sur des parcelles relevant d'une stratégie foncière : états parcellaires pour chaque parcelle, analyse du cadre bâti, de son occupation, analyse de la propriété foncière et des modes d'occupation.  
Le cas échéant, rendez-vous avec des propriétaires pour connaître leur intention.
- ⇒ Ensemble des prestations et coûts techniques nécessaires pour mener à bien ces différentes missions (reprographie, déplacements, recherches de documentaires et de références spécifiques...).

Le programme des études et prestations pourra être précisé, modifié ou adapté par la Ville de Montpellier, le cas échéant sur proposition du mandataire.

#### **1.4.2. DESIGNATION D'UN ARCHITECTE-URBANISTE EN CHEF AVEC UN BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES POUR REALISER UNE ETUDE URBAINE**

Il est précisé que dans le cadre du mandat d'études, le mandataire lancera un marché pour la désignation d'un architecte-urbaniste en chef avec un bureau d'études techniques pour la réalisation d'une étude urbaine.

Ce marché sera constitué de 2 tranches : une tranche ferme et une tranche conditionnelle. Il faut noter que seule la tranche ferme sera mise en œuvre dans le cadre du mandat d'études.

##### **✓ La tranche ferme (Mandat d'études SAAM):**

La consultation pour désigner l'architecte-urbaniste devra prévoir une phase de dialogue avec les équipes préalablement retenues.

**La tranche ferme désignera l'architecte-urbaniste en chef de l'opération associé à un bureau d'études techniques qui aura pour mission la réalisation d'un plan de référence comprenant :**

- Parti d'aménagement
- Phasage général (démolition, reconstruction,...)
- Définition des constructibilités précises sur les programmes (logements, équipements, commerces, services ...) et des espaces verts à conserver et à aménager
- Plan d'aménagement des espaces publics (surfaces vues, profils ...)
- Prescriptions urbaines et architecturales
- Définition de l'ensemble des travaux de VRD à réaliser avec un pré-chiffrage
- Définition opérationnelle portant sur un ou plusieurs secteurs du projet dont la réalisation pourrait être engagée en priorité.

Cette étude permettra, dans un premier temps, la consolidation de l'ensemble des objectifs sur le périmètre de réflexion préalablement défini.

##### **✓ La tranche conditionnelle (Hors Mandat d'études SAAM)**

**sera confirmée dans le cadre d'une future opération d'aménagement, si et seulement si, la Ville de Montpellier décide de donner suite aux études objet des présentes.**

Le marché, à ce stade, sera transféré à l'opérateur en charge de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Cette tranche conditionnelle reprendra l'ensemble des missions de l'architecte coordonnateur d'une opération d'aménagement de renouvellement urbain, notamment :

- Plan de masse des secteurs opérationnels,
- Phasage de l'opération permettant de prendre en compte la spécificité de l'opération,
- Cahier des préconisations pour les espaces publics,
- Dossiers d'urbanisme réglementaires,
- Assistance à la concertation de l'ensemble des acteurs,
- Fiche de lot
- Coordination architecturale de l'ensemble des projets de construction,
- Assistance au maître d'ouvrage dans le suivi du concept et de la réalisation des ouvrages et des espaces publics.

Le programme des études et prestations pourra être précisé, modifié ou adapté par la Ville de Montpellier, le cas échéant sur proposition du Mandataire.

## **II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION**

### **2.1 Etudes en cours**

- Etude phytosanitaire en cours de réalisation par POUSSE CONSEIL – rendu T3 2016

- dossier de Consultation Architecte Urbaniste : en cours de préparation pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2016

### III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

#### 3.1 Charges :

##### 3.1.1 Etudes

*Justification : étude  
phytosanitaire lancée sur  
l'ensemble de la résidence*

Bilan approuvé	95	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	0	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	104	K€ HT

##### 3.1.2 Travaux et honoraires techniques

- sans objet -

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

##### 3.1.3 Rémunération société

Bilan approuvé	50	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	0	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	50	K€ HT

##### 3.1.4 Frais financiers

- sans objet -

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

##### 3.1.5 Frais divers

*Justification : relevé topo déjà  
réalisé par le géomètre*

Bilan approuvé	23	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	0	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	14	K€ HT

#### 3.2 Produits :

##### Remboursements du mandat

Bilan approuvé	202	K€ TTC
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ TTC
dont recettes dans l'année	0	K€ TTC
Nouveau bilan	202	K€ TTC

#### 3.3 Moyens de financement :

##### Avances de la collectivité

Bilan approuvé	81	K€
Cumul au 31.12	0	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	81	K€

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	202	K€ TTC
Nouveau bilan	202	K€ TTC
Evolution	0	K€ TTC

## IV. CONCLUSION

La SA3M a consolidé l'ensemble des éléments techniques que la Ville de Montpellier et Hérault Habitat avaient produit préalablement au mandat en début d'année 2016.

Le budget du mandat reste inchangé.



# CR 02908 MANDAT ETUDES CROIX D'ARGENT

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Mandat d'Etudes:VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention :01/12/2015

Date de fin convention : 01/12/2017

		Bilan			2015					2016					2017					Bilan	
Intitulé		Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau						
	CHARGES	202					41	30	71	35	57	16	22	131	202						
10	ÉTUDES	95					9	25	34	18	23	13	18	70	104						
17	RÉMUNÉRATION	50					25		25		25			25	50						
18	FRAIS DIVERS	23								12		1	1	14	14						
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT																				
19	TVA DEPENSES MANDAT	34					7	5	12	6	9	3	4	22	34						
	PRODUITS	202					7	54	61	33	30	50	28	141	202						
42	REMBOURSEMENT DE MANDAT	202					7	54	61	33	30	50	28	141	202						
56	Recettes Financieres																				
58	PRODUITS DIVERS																				
	RESULTAT D'EXPLOITATION						-34	24	-10	-2	-27	34	5	10							
	AMORTISSEMENTS	81					1	2	3	3	3	2	69	78	81						
62	remboursement avances collectivité	81					1	2	3	3	3	2	69	78	81						
	MOBILISATIONS	81			81				81						81						
72	MOBILISATION AVANCES	81			81				81						81						
	MOYEN DE FINANCEMENT				81		-1	-2	78	-3	-3	-2	-69	-78							
	TRESORERIE				81	81	46	68	68	62	32	64									



## **Séance publique du jeudi 20 octobre 2016**

**Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel**

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

**Absents :**

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

### **Zone d'Aménagement Concerté Nouveau Saint Roch Concession d'aménagement Ville/SERM Avenant n° 6**

### **Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2015)**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Lors du Conseil municipal du 4 février 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation du futur quartier Nouveau Saint-Roch sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération ainsi que les modalités relatives à la concertation du public.

Son périmètre, de plus de 15 ha, est délimité approximativement par le pont de Lattes au Nord, la rue Colin à l'Est, le boulevard Vieussens au Sud et l'avenue de Maurin à l'Ouest. Il comprend notamment les emprises libérées par la SNCF et RFF, aujourd'hui en friches ou sous-utilisées compte tenu de leur situation.

L'aménagement de ces terrains permettra la naissance d'un nouveau quartier constituant un atout pour le centre-ville, avec la construction d'environ 1300 à 1 500 logements, de commerces et de bureaux, s'articulant autour d'un parc d'environ 1,2 hectare, dénommé René Dumont.

Ce quartier est de plus extrêmement accessible en particulier par les transports collectifs : il comprend le projet d'extension et de modernisation de la gare Saint-Roch, livrée mi-octobre 2014 et les quatre lignes de tramways le desservent.

Le Conseil municipal du 24 juillet 2008 a approuvé, à la vue du bilan de la concertation alors réalisée, le dossier de création de la ZAC Nouveau Saint-Roch.

Par ailleurs et à l'issue d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation des aménagements de la ZAC, conformément aux dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a approuvé le 4 mai 2009 les termes d'une concession d'aménagement qui a dès lors été signée avec la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM).

Une nouvelle phase de concertation a ensuite été organisée durant l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC Nouveau Saint-Roch. Le Conseil municipal, par délibération du 26 juillet 2010, a établi le bilan définitif de la concertation et arrêté le dossier de réalisation. En conséquence, par délibération du 4 octobre 2010, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que son programme des équipements publics.

Dans le courant de l'année 2015, les opérateurs (promoteurs, investisseur commercial et architectes des projets qui feront face au parking public (lots 3 et 4), entre la rue du Grand Saint-Jean et la ligne de tramways ont été retenus. L'équipe de concepteurs du projet de bâtiment signal, quant à elle, été choisie en 2016 suite à un processus innovant d'ateliers afin d'enrichir le projet et d'optimiser la cohérence entre les différents bâtiments et programmes (bureaux, commerces et logements) de ce projet.

Les travaux pour la construction de commerces et d'une résidence étudiante (lot 12), à l'intersection du boulevard Vieussens et de l'avenue de Maurin ont débuté à l'automne 2015, pour une livraison prévue fin 2017 – début 2018.

Le parking public d'environ 800 places prévu dans l'opération a été livré en juillet 2015. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est géré par la Métropole du fait du transfert de cette compétence.

Le bilan de la ZAC s'équilibre désormais en recettes et dépenses à 63 196 000 €, en légère baisse par rapport au précédent bilan.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées par la ZAC s'élevaient à 34 437 000 € pour un montant total de recettes perçues de 30 349 000 €.

L'avancement actuel du projet conduit à vous proposer plusieurs ajustements par voie d'avenant à la concession.

La structure des recettes envisagée est modifiée. En effet, les diverses réunions de concertation organisées sur ce quartier ont conduit la Ville à envisager des ajustements ayant entraîné une baisse du programme général de l'opération. Aussi, les recettes de cessions de charges foncière est en baisse. A titre d'exemple, le programme prévisionnel de logements baisse ainsi de 1 350 à 1 100 logements environ (le programme à la charge du concessionnaire est ajusté en ce sens). Dans ce cadre, il est proposé que la Ville consente à une participation complémentaire de 2 000 000 d'€, répartie sur 2021 et 2022, afin de rééquilibrer le bilan de l'opération et de pouvoir acter les ajustements de programme.

Par ailleurs, jusqu'alors les acquisitions foncière de la SERM auprès de la SNCF bénéficient d'une rémunération identique à celles faites par la SERM auprès de la Ville, soit un taux faible de 0,5% tenant compte de la facilité anticipée de ce type d'acquisition. Or les acquisitions foncières auprès de la SNCF ont nécessité de nombreux ajustements fonciers liés notamment aux interfaces avec le domaine public ferroviaire. Aussi, il est proposé que la rémunération de la SERM pour les acquisitions auprès de la SNCF s'aligne sur le taux de rémunération usuel d'acquisition à un tiers (3% moyen) pour les transactions effectuées à partir de mi 2016.

La SERM sollicite également un forfait de 1000€ par commerce afin d'améliorer le contrôle et l'accompagnement des enseignes commerciales de l'opération.

Un avenant n° 6 est donc prévu pour intégrer les changements proposés.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015, qui est présenté en annexe de cette délibération, ainsi qu'un document identifiant les cessions effectuées par la SERM entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015.

**En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la zone d'aménagement concerté Nouveau Saint Roch, établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte des documents joints identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Nouveau Saint Roch du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°6 nécessaire pour intégrer les changements proposés sur la rémunération de la SERM et acter l'augmentation de la participation d'équilibre complémentaire de 2 M€ HT à la concession d'aménagement demandée à la Collectivité ;
- de prendre acte du rapport spécial établi par la SERM sur l'exercice de ces prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015, joint à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

**Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,**

**Philippe SAUREL**

**Publiée le : 21 octobre 2016**

**ZAC du NOUVEAU SAINT ROCH**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Septembre 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

- Urbaniste architecte coordonnateur : P. Chemetov / E Nebout
- Maîtrise d'œuvre (phase AVP) : E. Nebout / P. Chemetov / M. Desvigne / EGIS France
- Bureau d'études hydraulique : EGIS EAU
- Prestataire DUP : SETIS
- Sécurité publique : Icade Suretis / Cronos

### **1.2 Situation administrative**

#### **1.2.1 Autorisations**

Par délibération du 27 mars 2002 et dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville, la Ville de Montpellier a marqué son ambition pour le quartier de la gare en lançant un concours d'architecture d'urbanisme pour la conception et la réalisation d'un nouveau quartier dénommé « Nouveau Saint Roch ».

A l'issue du concours d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre, le Conseil municipal a décidé, le 28 avril 2003, de confier le marché d'urbaniste-architecte-coordonnateur et le marché de maîtrise d'œuvre du quartier du Nouveau Saint Roch à l'équipe lauréate Chemetov, Nebout, Desvigne.

Par délibération du 4 février 2008 et suite à de nombreuses études urbaines et techniques, la Ville a approuvé un protocole d'accord de principe avec la SNCF et SNCF RÉSEAUX, principaux propriétaires fonciers du site.

Par délibération du 4 février 2008, la Ville a également adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération ainsi que les modalités relatives à la concertation du public.

Par délibération du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC du Nouveau Saint Roch.

Une procédure de consultation pour la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation des aménagements de la ZAC du Nouveau Saint Roch a ensuite été lancée, conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal a décidé, lors de sa séance du 04 mai 2009, de concéder l'aménagement de la ZAC du Nouveau Saint Roch à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine.

La concertation organisée sur le dossier de réalisation s'est déroulée du 04 juin au 05 juillet 2010.

En juillet 2010, le Conseil d'Agglomération a prononcé un avis favorable sur le programme des équipements publics d'eau potable et d'eaux usées. Intégralement financés par l'opération, les ouvrages réalisés seront ensuite incorporés au patrimoine de la Communauté d'Agglomération.

Le dossier de réalisation a été approuvé lors du conseil municipal du 04/10/2010, ainsi que le programme des équipements publics.

La ZAC du Nouveau Saint Roch n'est pas impactée par la Loi sur l'Eau, principe confirmé la Préfecture de l'Hérault par courrier du 02/08/2010.

La sous commission de Sécurité Publique, en sa séance du 31/03/2011, a émis un avis favorable au vu du dossier remis par la SERM et la Ville de Montpellier.

Par délibération du 16 décembre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le dossier d'enquête pour Déclaration d'Utilité Publique.

Le 17/03/2011, le dossier de réalisation a été transmis à la préfecture au titre de l'archéologie préventive. En date du 17 mai 2011, la préfecture n'ayant pas fourni de prescription particulière, la ZAC est désormais réputée ne pas être soumise à investigation au titre de cette réglementation.

L'enquête publique, tenue du 5 juin 2013 au 4 juillet 2013 a abouti à un avis favorable sans réserves, avec des recommandations, de la part du Commissaire Enquêteur.

Par délibération du 7 octobre 2013, le Conseil Municipal a adopté la déclaration du projet relatif à la réalisation de la ZAC du Nouveau Saint Roch.

Au regard de cet avis, et par arrêté du 05 mai 2014, le Préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement et cessibles les parcelles intégrées au périmètre d'enquête parcellaire.

Par arrêté du 4 novembre 2014, le Préfet de l'Hérault a prorogé la cessibilité des parcelles intégrées au périmètre d'enquête parcellaire.

Pour mémoire :

Avenants à la concession		
N°	objet	notification
DCM n° 2015/417 du 05/11/2015 - reçue Préf. le 12/11/2015	Approbation de l'avenant n° 5 à la concession, signé le 25/11/2015 reçu Préf. le 15/12/2015 – Prolongation de la durée de la Concession de 2020 à 2023. Prendre acte du CRAC au 31/12/ 2014, Approbation du bilan prévisionnel de l'opération au 31/12/2014, Prendre acte des documents identifiants les acquisitions effectués et le cessions affectées dans le cadre de la concession au 31/12/2014.	30/12/2015
DCM n° 2014/459 du 06/11/2014 - reçue Préf. le 13/11/2014	Approbation de l'avenant n° 4 à la concession, signé le 10/12/2014 reçu Préf. le 13/11/2014 – adaptation du montant de la participation de la ville pour le parking public, Prendre acte du CRAC au 31/12/ 2013, Approbation du bilan prévisionnel de l'opération au 31/12/2013, Prendre acte des documents identifiants les acquisitions effectués et le cessions affectées dans le cadre de la concession au 31/12/2013.	09/02/2015
DCM n° 2013/523 du 25/11/2013 - reçue Préf. le 28/11/2013	Approbation de l'avenant n° 3 à la concession, signé le 10/12/2013 reçu Préf. le 20/12/2013 – adaptation du montant de la participation de la ville pour le parking public, Prendre acte du CRAC au 31/12/2012, Approbation du bilan prévisionnel de l'opération au 31/12/2012, Approbation des termes de la convention d'avance de trésorerie, Prendre acte des documents identifiants les acquisitions effectués et le cessions affectées dans le cadre de la concession au 31/12/2012.	02/01/2014
DCM n° 2012/401 du 23/07/2012 - reçue Préf. le 01/08/2012	Approbation de l'avenant n° 2 à la concession, signé le 20/08/2012, reçu Préf. le 21/08/2012 - modification du périmètre de l'opération, programme de travaux à la charge de l'aménageur, financement de l'opération Approbation du CRAC au 31/12/2011, Approbation du bilan financier prévisionnel au 31/12/2011, Prendre acte des documents identifiants les acquisitions effectués par la SERM entre le 01/01 et 31/12/2011.	11/09/2012
DCM n° 2011/419 du 25/07/2011, reçue Préf. le 01/08/2011	Approbation de l'avenant n° 1 à la concession, signé le 09/08/2011, reçu Préf. le 17/08/2011 - programme de travaux à la charge de l'aménageur (commercialisation de la galette en RDC affectée à du commerce), Approbation du CRAC au 31/12/2010, Approbation du bilan financier prévisionnel au 31/12/2010, Prendre acte des documents identifiants les acquisitions effectués par la SERM entre le 01/01 et 31/12/2010.	14/09/2011

## 1.2.2 Recours

Recours	
Date	Objet
Janvier 2012	Époux SABOURIN – recours contre la SERM dans le cadre de la vente de leur bien à un tiers – Jugement favorable à la SERM le 7 avril 2015.  La procédure engagée par les époux SABOURIN en janvier 2012 a abouti le 7 avril 2015 à un jugement rejetant la requête des plaignants. Ces derniers n'ayant pas interjeté appel de cette décision, cette procédure est désormais close.
Janvier 2013	Riverains de la rue Levat – recours contre le permis de construire du lot 1 - CIRMAD
Mars 2015	SARL Goupil Ysengrin – recours contre l'arrêté de Cessibilité
Mars 2015	SCI PVA – recours contre l'arrêté de Cessibilité et l'arrêté de DUP

## 1.3 Programme

Le parti d'aménagement repose sur trois éléments structurants, la transformation de la gare, la traversée des lignes 1, 2, 3 et 4 du tramway au sein de la ZAC et le parc René Dumont qui prolonge, amplifie et fait aboutir dans le Centre Ville le continuum végétal existant le long des voies de chemin de fer.

Le programme initial prévoyait de réaliser sur cette opération :

- En superstructure : 160 000 m<sup>2</sup> de SHON permettant la réalisation de 1 500 logements environ, 50 000 m<sup>2</sup> de SHON environ destinés aux commerces, hôtels et bureaux ;
- En infrastructure : la reprise des voies existantes (avenue de Maurin et rue Colin) ainsi que la création de la voie parallèle aux voies ferrées et de la voie de bouclage de cette dernière avec l'avenue de Maurin. En ce compris l'ensemble des travaux de viabilisations des ilots de la ZAC ainsi que la réalisation d'un parc paysager de 13 000 m<sup>2</sup> et des ouvrages hydrauliques de rétention et de régulation des eaux pluviales.

Dans le cadre d'ajustements du plan masse, le programme de construction a connu en 2012 une première évolution à la baisse.

Le programme des équipements confiés au concessionnaire prévoyait également la réalisation d'un parking souterrain de 1500 places environ sur l'emprise des lots 3 et 4 de la ZAC.

Afin de répondre au mieux au besoin de l'opération en terme de planning de fonctionnement, et d'en réduire son coût le programme de ce parking a été redéfini fin 2011 et orienté vers une solution de parking aérien, intégrant des commerces en rez-de-chaussée, implanté sur l'emprise du lot 2, entre les voies du tramway Ligne 2 et les voies SNCF en connexion directe avec le pont de Sète côté Sud. La capacité de ce parking a été fixée à 800 places environ.

Un complément de places pourra être réalisé dans le cadre de l'opération des lots 3 et 4 dans la mesure des besoins.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC intègre un objectif de mixité urbaine et de mixité sociale, fondement du renouvellement urbain dans un quartier central doté d'une exceptionnelle desserte par tous les modes de transports en commun limitant considérablement les déplacements polluants dans un souci de développement durable.

En 2015, à la demande de la Ville de Montpellier, l'équipe d'urbanistes a proposé une légère évolution du plan masse permettant notamment une dédensification des lots situés le long du parc René Dumont.



La surface globale des constructions s'élève désormais à 110 000 m<sup>2</sup> SDP permettant la construction d'environ 1 150 logements et 35 000 m<sup>2</sup> de SDP destinés à la construction de commerces, bureaux et hôtels.

## **II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION**

### **2.1 Foncier**

L'ensemble du périmètre de la ZAC représente une superficie de près de 16.3 ha environ.

Sur cette superficie totale, 2 ha environ restent à acquérir par l'aménageur, les autres terrains correspondent aux assiettes foncières déjà maîtrisées ou appartenant à la SNCF (gare) et SNCF réseaux (ex-RFF voies ferrées) existants et utiles à leur exploitation. Egalement et pour les mêmes raisons, le foncier de la Communauté d'agglomération, support du tramway, n'est pas acquis. Par ailleurs, le foncier des voies communales est maintenu public bien que pouvant faire l'objet d'aménagements paysagers et de restructurations de profils notamment (avenue de Maurin, rues Catalan et Colin etc...).

En avril 2008 la Ville de Montpellier, la SNCF et SNCF RÉSEAUX ont signé un protocole d'accord foncier. La SERM Aménageur a repris les engagements techniques et financiers de ce protocole qui définit les conditions financières d'acquisition de la totalité des emprises cessible de la SNCF et SNCF RÉSEAUX.

Ainsi 90% de la surface cessible est concernée par cet accord.

Au 31 décembre 2015, 90% environ des emprises SNCF RÉSEAUX sont acquises.

Les procédures d'acquisitions dans les emprises SNCF se sont poursuivies en 2015. Leur aboutissement, prévu fin 2014, est recalé à fin 2016, la libération des emprises par la SNCF ayant été retardée.

Afin de permettre le démarrage des travaux du parking public sur l'emprise du lot 2 de la ZAC parallèlement à l'aboutissement des procédures d'acquisitions, la SNCF a autorisé l'occupation du terrain par convention d'occupation temporaire du domaine public ferroviaire.

En effet, les contraintes techniques et administratives particulièrement élevées, imposées par la mitoyenneté du foncier SNCF avec le faisceau de voies ferrées ont nécessité un prolongement des études techniques préalables à la cession du foncier et la formalisation d'une dérogation préfectorale nécessaire à la faisabilité des constructions le long des voies.

L'acte d'acquisition de l'assiette foncière du parking a été signé en mars 2015.

Les acquisitions des parcelles situées le long de la rue Catalan se sont poursuivies en 2015, notamment les lots cadastrés EV 32 (co-propriété Alonso – Vivien – Letheux – Bussat), EV 33 et EV 402 (SCI PVA).

Le montant des acquisitions inclut le coût des parcelles (bâties ou non bâties), les frais de notaires, les frais de libération des sols (dont notamment les frais de fouilles archéologiques le cas échéant et les frais de reconstitutions des installations SNCF et SNCF RÉSEAUX).

Le montant des acquisitions inclut également le montant correspondant à l'acquisition de la parcelle EV54 située au delà du périmètre de la ZAC, en limite de celle-ci.

En effet, il est apparu nécessaire d'acquérir cette parcelle afin de permettre une amélioration du plan de masse offrant une liaison satisfaisante entre le bâti existant rue Leenhardt et les programmes immobiliers prévus dans ce secteur.

L'acte d'acquisition de la parcelle EV 54 a été signé en aout 2014.

## 2.2 Etudes

Ce poste comprend l'ensemble des études pré-opérationnelles (études hydrauliques, études de sol, études de sécurité publique...), les études de marché commerciales techniques et d'urbanisme (dont l'ensemble des missions confiées à l'urbaniste en chef de la ZAC).

Le programme du parking (redéfini fin 2011 et orienté vers une solution de parking public aérien, implanté sur l'emprise du lot 2, entre le tramway ligne 2 et les voies SNCF en connexion directe avec le pont de Sète côté Sud) a fait l'objet en 2012 d'un concours d'architecture et d'ingénierie conclu par la désignation du cabinet Catalan ARCHIKUBIK associé au BET PER Ingénierie.

Les études hydrauliques de la ZAC sont en cours de complément au regard des ajustements du plan de masse et des données complémentaires fournies par la Collectivité concernant le bassin versant amont de la ZAC.

## 2.3 Travaux et honoraires

Le poste inclut :

- L'ensemble des travaux de viabilisation à réaliser dans le cadre de la ZAC Nouveau Saint Roch (voiries et réseaux divers), les travaux préparatoires et préalables (démolitions notamment), les travaux spécifiques (bassins de rétention des eaux pluviales, le parc paysager public) et les travaux provisoires nécessaires au bon fonctionnement de l'opération durant les phases de chantier (pistes de chantier, parkings provisoires, déviations de réseaux...)
- Les travaux du programme du parking ;
- Les honoraires liés aux travaux et notamment les honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre (urbaniste, paysagiste et bureaux d'études techniques) ;
- Les frais divers qui incluent notamment les frais de géomètre (bornages, études topographiques...), les frais de reproduction et d'appels d'offres et les frais de communication.

### TRAVAUX :

Les travaux réalisés en 2015 portent principalement sur l'aménagement de la voie d'accès au parking (VN2) et l'achèvement du parking public de 800.

Sur cet ouvrage, l'année 2015 a vu l'achèvement de l'ouvrage et sa remise à la collectivité le 19 mai 2015.

La Ville de Montpellier ayant confié l'exploitation du parking à la société TAM dans le cadre d'une DSP en mai 2015, le parking a été ouvert au public en juillet 2015.

### HONORAIRES TECHNIQUES :

Ce poste correspond aux honoraires d'études des ouvrages de VRD et du parking public de 800 places.

L'année 2015 a vu la mise au point du PROJET de la VN3 et le lancement de la consultation travaux de cette voie.

## 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	110 000 m <sup>2</sup> SDP
% commercialisé (actes signés)	22%
Surface commercialisée dans l'année	1363 m <sup>2</sup>

  

Nombre de logements programmés	1150
% commercialisé (actes signés)	28%
Commercialisés dans l'année	145 logements

#### 2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
SOGEPROM SUD REALISATIONS	398 m²	terrain à bâtir (complété d'une convention de participation sur le terrain voisin)

L'année 2015 a connu la cession du lot 12 à SOGEPROM SUD REALISATIONS (PRAGMA). Le planning de cessions fait l'objet d'un nouveau recalage en raison du retard persistant sur le planning du lot 1 LINKCITY (ex-CIRMAD) (hôtel, logements) dont le permis a fait l'objet d'un recours en janvier 2013.

La date prévisionnelle de cession de ce lot majeur de la ZAC déjà décalé d'un an lors du précédent exercice, est à nouveau décalée d'un an et programmée en 2017.

#### 2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien

Lots 3 et 4 : Suite à la mise au point de la fiche de lot 3 et 4, macro-lot situé face au parking, la commercialisation de ces lots a été lancée en 2015 et a vu la désignation de l'opérateur commerce et du groupement de promoteurs en décembre 2015 :

- Groupement VINCI – PRAGMA – ARCADE (lot 3)
- Groupement ROXIM – PITCH (lot 4)
- Opérateur commerces : BANIMMO (commerces des lots 3 et 4 et du rez-de-chaussée du lot 2 (parking public))

Les compromis de ces lots seront signés en 2016.

### III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

#### 3.1 Charges :

##### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	16 658	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	11 850	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2 374	K€ HT
Nouveau bilan	16 658	K€ HT

Ce poste comprend les acquisitions au concédant pour un montant de 1 045 K€ HT et 15 762 K€ HT auprès de tiers, dont principalement SNCF, SNCF RÉSEAUX et la Poste.

Ce poste ne connaît pas d'évolution en 2015.

##### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	810	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	714	K€ HT
dont dépenses dans l'année	88	K€ HT
Nouveau bilan	1 000	K€ HT

Ce poste affecté principalement aux études d'urbanismes et autres études techniques connaît une légère évolution à la hausse afin de prendre en compte les reprises d'études liées aux évolutions du plan masse.

##### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	36 806	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	18 643	K€ HT
dont dépenses dans l'année	5 376	K€ HT
Nouveau bilan	36 806	K€ HT

Le montant prévisionnel des travaux et honoraires est stable par rapport à l'exercice précédent, et se décompose comme suit :

- Travaux VRD couvrant l'ensemble des espaces publics et équipement entrant dans le périmètre d'intervention de l'aménageur : 18 550 K€ HT
- Travaux de bâtiment dont le parking public de 800 places : 14 979 K€ HT
- Honoraires sur travaux dont principalement celles des maitres d'œuvres : 3 277 K€ HT

##### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 290	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 805	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	442	K€ HT
Nouveau bilan	5 161	K€ HT

Ce poste comprend les différents composants de la rémunération fixée par la convention publique d'aménagement. Il est proportionnel aux dépenses engagées ou à réaliser et aux recettes de l'opération liées à la cession des charges foncières. Il intègre la rémunération correspondant à la conduite opérationnelle, à la commercialisation, à la gestion financière et de clôture d'opération.

Ce poste connaît un léger ajustement à la baisse.

Il est à noter que le calcul de la rémunération de la SERM pour les acquisitions foncières fait l'objet d'une modification.

En effet, le taux de rémunération appliqué pour les acquisitions SNCF et SNCF Réseaux (ex-RFF) restant à mener en 2016, est aligné sur le taux prévu pour les acquisitions à des tiers.

Cette modification motivée par l'étendue des tâches à exécuter pour ces missions fera l'objet d'un avenant soumis au Conseil municipal, parallèlement à l'approbation du présent CRAC.

### 3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	2 296	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	756	K€ HT
dont frais financiers de l'année	169	K€ HT
Nouveau bilan	2 204	K€ HT

Les frais financiers prévisionnels sont révisés tenant compte de la trésorerie de l'opération. Le montant des frais financiers évolue légèrement à la baisse.

### 3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	1 343	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	670	K€ HT
dont frais divers de l'année	291	K€ HT
Nouveau bilan	1 343	K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

### 3.1.7 Frais de commercialisation

Bilan approuvé	202	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	0	K€ HT
dont frais divers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	202	K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	38 250	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	5 630	K€ HT
dont recettes dans l'année	450	K€ HT
Nouveau bilan	36 071	K€ HT

Le montant total de **36 071 K€ HT** en baisse de 2 179 k€, tient compte des ajustements du programme de construction.

### 3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	1 663	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 693	K€ HT
dont recettes dans l'année	89	K€ HT
Nouveau bilan	1 778	K€ HT

Les montants perçus sur ce poste en 2015 correspondent au loyer versé par les occupants ponctuels de l'ancien parking de la gare implanté sur le foncier maîtrisé par la SERM.

### 3.2.3 Conventions de participation

Bilan approuvé	438	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	439	K€ HT
dont recettes dans l'année	439	K€ HT
Nouveau bilan	439	K€ HT

Ce poste comprend la participation versée par des intervenants autres que le concédant, notamment les constructeurs assurant le développement de programmes immobiliers sur un foncier non maîtrisé par l'aménageur.

### 3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé	22 984	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	22 484	K€ HT
dont recettes dans l'année	5 100	K€ HT
Nouveau bilan	24 984	K€ HT

La participation du concédant est augmentée par rapport à l'exercice précédent, afin de compenser la diminution du programme de construction de la ZAC. La participation se décompose comme suit :

- Participation pour équipement public :	22 100 K€ HT
- Participation d'équilibre :	2 884 K€ HT

### 3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	49	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	82	K€ HT
dont recettes dans l'année	33	K€ HT
Nouveau bilan	82	K€ HT

Le bilan de l'opération comptabilise **82 K€ HT** de produits divers à fin décembre 2015.

### 3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	20	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	20	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	20	K€ HT

Le bilan de l'opération comptabilise **20 K€ HT** de produit financiers à fin décembre 2015.

## 3.3 Moyens de financement :

### 3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	16 500	K€
Encours au 31.12	12 500	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	16 500	K€

Afin de maintenir la trésorerie prévisionnelle de l'opération, le montant total des emprunts inscrit au bilan est de 16 500 K€, montant inchangé par rapport à l'exercice précédent.

### 3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	2 000	K€
Cumul au 31.12	2 000	K€
Remboursé sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	2 000	K€

Une avance de **2 000 K€ HT** a été mise en place afin de limiter les frais financiers de l'opération. Elle a été consentie de décembre 2013 à décembre 2014 et remboursée en 2014.

### 3.3.3 Avance à d'autres opérations

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération NOUVEAU SAINT ROCH sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- **PETIT BARD**
  - Une avance de trésorerie de 3 500 K€ versée en 01/2014 et remboursée pour 1 800 K€ en 04/2014, 500 K€ en 02/2015 et 1 200 K€ en 03/2015 ;
  - Une avance de trésorerie de 2 000 K€ versée en 12/2014 et remboursée en 01/2015 ;
  - Une avance de trésorerie de 750 K€ versée en 05/2015 et remboursée en 07/2015.
- **GRAND COEUR**
  - Une avance de trésorerie de 3 300 K€ versée en 2014 (800 K€ en 02/2014, 500 K€ en 05/2014 et 2 000 K€ en 12/2014) et remboursée pour 1 000 K€ en 02/2015 et 2 300 K€ en 04/2015.
- **CONSULS DE MER**
  - Une avance de trésorerie de 3 100 K€ perçue en 2015 (1 500 K€ en 07/2015, 100 K€ en 09/2015 et 1 500 K€ en 10/2015) et dont le remboursement interviendra courant 2016.
- **PARC MARIANNE**
  - Une avance de trésorerie de 1 300 K€ perçue en 2015 (500 K€ en 09/2015 et 800 K€ en 10/2015) et dont le remboursement interviendra courant 2016.

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	63 405	K€ HT
Nouveau bilan	63 375	K€ HT
Evolution	-30	K€ HT

Le bilan prévisionnel est équilibré en dépenses et en recettes à **63 375 K€ HT**, en légère diminution par rapport au bilan précédemment approuvé.

L'évolution relative par rapport au bilan approuvé antérieurement se résume selon les points suivants :

Pour les charges :

- Légère augmentation du poste Etudes,
- Ajustement du calcul de la rémunération prévisionnelle du concessionnaire,
- Ajustement des frais financiers estimés.

Pour les produits :

- Légère augmentation des recettes de loyers,
- Réduction du montant prévisionnel des cessions au regard de la réduction du programme de construction,
- Augmentation du montant de la participation de la Collectivité,
- Légère augmentation des produits divers.

#### **IV. CONCLUSION**

L'année 2015 a été marquée par les étapes et événements suivants :

- La livraison des travaux du parking et son ouverture au public,
- L'achèvement des travaux définitifs de la rue Colin,
- L'étirement dans le temps de la procédure visant le permis de construire du lot 1 (Hôtels LINKCITY (ex-CIRMAD),
- Le jugement favorable à la SERM rendu par le Tribunal Administratif dans le cadre du recours déposé par les époux SABOURIN en 2012.

En termes de calendrier, les retards dans la libération des emprises occupées par les services de la SNCF, retardant l'acquisition de ces dernières, ainsi qu'un décalage du planning des cessions, se sont confirmés en 2015.

Le bilan d'opération proposé enregistre une légère évolution globale à la baisse, mais connaît une évolution significative, liée à une diminution substantielle des prévisions de recettes de cessions, compensée par un complément de participation de la collectivité concédante.

Cette disposition fera l'objet d'un avenant à la concession d'aménagement.

Globalement, l'équilibre du bilan de la concession Nouveau Saint Roch demeure fragile.





CR 01425 ZAC NOUVEAU SAINT ROCH  
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER  
Date de convention : 15/06/2009  
Date de fin convention : 15/06/2023

	Bilan	2015	2016					2017					2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
CHARGES	63 405	8 740	34 437	1 776	1 425	1 331	1 255	5 787	1 007	654	797	1 196	3 654	2 863	4 692	4 830	2 034	4 005	1 073	63 375
ETUDES	810	88	714	4	4	9	4	20	9	9	9	9	35	40	42	50	35	35	29	1 000
ACQUISITIONS AU	1 045		1 045																	1 045
ACQUISITIONS	15 612	2 374	10 824	1 410	617	534	323	2 883	201	8	8	8	225	657	530	450	44	2 807	81	15 612
TRAVAUX VRD	18 550	2 827	4 192	249		209	659	1 375	493	498	613	568	2 170	1 391	2 820	2 579	1 135	1 135	196	18 550
TRAVAUX BATIMENT	14 979	2 317	12 643		400	400		800	50	50	50	50	200	100	123	613	200	200	100	14 979
HONORAIRES sur TRAVAUX	3 277	231	1 808	7	60	55	60	182	26	27	26	26	104	132	130	131	135	459	196	3 277
REMUNERATION	5 290	442	1 805	78	58	57	91	285	203	38	47	351	638	342	778	712	255	217	128	5 161
FRAIS DIVERS	1 343	291	670	15	15	15	71	117	20	20	20	20	81	74	76	69	59	51	146	1 343
TVA PERDUE																				
FONDS DE CONCOURS																				
FRAIS FINANCIERS SUR CT	103	3	46				12	12				20	20							78
FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	2 192	166	710	8	7	47	32	94			20	140	160	107	172	187	150	200	346	2 126
FRAIS COMMERCIALISATION	202			5	5	5	5	20	5	5	5	5	20	20	20	20	20	35	47	202
PRODUITS	63 404	6 110	30 349	85			286	371	2 448			5 156	7 604	3 585	9 119	7 795	3 552	1 000		63 375
Loyers	1 663	89	1 693	85				85												1 778
VENTES DE TERRAINS ET	30 165	450	5 630						2 448											27 985
CESSION COMM/PWG/TEXT	8 085						86	86				2 880	5 328	3 585	7 586	3 304	2 952			8 085
AUTRES PARTICIPATIONS	438	439	439									1 976	1 976		1 533	4 491				439
PARTICIPATION CONCERNANT	27 984	5 100	22 484				200	200				300	300				1 000	1 000		24 984
PRODUITS FINANCIERS	20		20																	20
PRODUITS DIVERS	49	33	82																	82
RESULTAT		-2 630	-4 089	-1 691	-1 425	-1 331	-969	-5 416	1 441	-654	-797	3 960	3 950	722	4 427	2 965	1 518	-3 005	-1 073	
AMORTISSEMENTS	44 800	4 193	28 049	128	129	747	6 758	7 763			638	949	1 587	982	6 017	1 052				43 450
AMORTISSEMENT EMPRUNT	16 500	3 443	8 499	128	129	747	2 358	3 363				638	949	1 587	982	1 017				16 500
Remboursement avances	2 000		2 000																	2 000
Avances versees	26 300	750	15 550				4 400	4 400							5 000					24 950
FLUX DE TVA																				
MOBILISATIONS	44 800	12 150	34 482				4 000	4 000	5 000				5 000						-32	43 450
MOBILISATION EMPRUNT	16 500		12 500				4 000	4 000												16 500
MOBILISATION AVANCES	2 000		2 000																-32	2 000
DEPOTS RECUS			32																	
AVANCE RECUE OPERATION	26 300	12 150	19 950						5 000				5 000							24 950
MOYEN DE FINANCEMENT	7 957	8 433		-128	-129	-747	-2 758	-3 763	5 000		-638	-949	3 413	-982	-6 017	-1 052			-32	
TRESORERIE	5 304			3 187	1 478	-846	-4 835	-4 835	1 606	830	-752	2 528	2 528	2 268	678	2 591	4 110	1 105		

178



## OPERATION n° 1425 - NOUVEAU SAINT ROCH

ACQUISITIONS AMIABLES REALISEES en 2015

Bilan en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

Concession d'aménagement signé le 27 mai 2009 reçue en préfecture le 12 juin 2009

Avenant n° 3 en date du 10 décembre 2013 reçu en préfecture le 20 décembre 2013

Déclarée d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°2014-I-701 en date du 5 mai 2014 et prorogé par l'arrêté n°2014-I-1832 en date du 4 novembre 2014

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE m <sup>2</sup>	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	MONTANT T.I.C.	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
09/03/2015	Sol	6 282	MONTPELLIER - EV 524 (ex EV 496p)	SNCF MOBILITES	SERM	725 696,64 € HT	Générales : habituelles Particulières : RAS Avis des services fiscaux : n° 2014.172V1480 du 18 septembre 2014 Paiement : sur présentation attestation notariale
17/07/2015	Terrain	7 059	MONTPELLIER - EV 211 & 460	LA POSTE	SERM	1 541 000,00 € décomposé : VV : 1 400 000 € IR : 141 000 €	Générales : habituelles Particulières : RAS Avis des services fiscaux : n° 2015.172V0735 du 31 mars 2015 Paiement : sur présentation attestation notariale



**ZAC NOUVEAU SAINT ROCH**  
**RAPPORT SPECIAL**  
**SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**  
**ANNEE 2015**

---

*Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales*

## OPERATION D'AMENAGEMENT : ZAC NOUVEAU SAINT ROCH

### 1. Rappel du contexte administratif de l'opération

- Une convention d'aménagement a été signée 27 mai 2009 entre la Ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mai 2009 modifiée par avenants successifs ;
- **L'article 8** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération ;
- Délibération du Conseil Municipal en date du 24 juillet 2008 approuvant après concertation la création ZAC NOUVEAU SAINT ROCH ;
- Arrêté n° 2013-I-881 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 7 mai 2013 ouvrant l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et cessibilité de la ZAC NOUVEAU SAINT ROCH et précisant ses modalités ;
- Délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 a déclaré l'intérêt général du projet de l'opération ZAC NOUVEAU SAINT ROCH ;
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et cessibilité n° 2014-I-701 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 5 mai 2014 portant sur *"l'aménagement du projet de la ZAC NOUVEAU SAINT ROCH"* ;
- Arrêté Préfectoral de prorogation de cessibilité n°2014-I-1832 en date du 4 novembre 2014 autorisant la poursuite.

### 2. Avancement de l'opération

Le périmètre de la ZAC NOUVEAU SAINT ROCH est d'environ 15 ha, il est délimité par le pont de Lattes au Nord, la rue Colin à l'Est, le boulevard Vieussens au Sud et l'avenue de Maurin à l'Ouest.

En 2015, deux unités foncières ont été acquises à l'amiable sous déclaration d'utilité publique (cf. tableau de synthèse ci-joint).

**OPERATION N° 1425 : ZAC NOUVEAU SAINT ROCH**  
**RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**  
*Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT*

**Année 2015**

**I. ACQUISITIONS PAR VOIE JUDICIAIRE SOUS DUP**

Nature du bien <sup>1</sup>	Références cadastrales	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Surface du bien exproprié (m <sup>2</sup> )	Ordonnance d'expropriation	Indemnité Judiciaire Définitive TIC <sup>2</sup>	Date prise de possession
B	EV 33	69	69	n° 15/00033 du 5 mai 2015	-	-
S	EV 287	46	46	n° 15/00030 du 5 mai 2015	-	-
B	EV 402	312	312	n° 15/00031 du 5 mai 2015	-	-

<sup>1</sup> T : terre - S : sol – VI : vignes – B : bâti –

<sup>2</sup> TIC : Toutes Indemnités Confondues - valeur vénale, emploi et autres

**OPERATION N° 1425 : ZAC NOUVEAU SAINT ROCH**  
**RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**  
*Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT*

**Année 2015**

**II. ACQUISITIONS PAR VOIE AMIABLE SOUS DUP**

NATURE DU BIEN	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	SURFACE CADASTRALE m <sup>2</sup>	SURFACE ACQUISE m <sup>2</sup>	PRIX T.I.C. <sup>3</sup>	DATE DE L'ACTE
Sol	MONTPELLIER-EV 524 (ex EV 496p)	30 183	6 282	725 696,64€	9 mars 2015
Terrain	MONTPELLIER-EV 211 & 460	7 059	7 059	1 541 000,00 €	17 juillet 2015

<sup>3</sup> TIC : Toutes Indemnités Confondues - valeur vénale, emploi et autres

978

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC du NOUVEAU SAINT ROCH**

**AVENANT N° 6**

## ENTRE

**La Ville de Montpellier** représentée par Madame Stéphanie JANNIN, Première Adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement durable, agissant en vertu d'une délibération n° ..... du Conseil Municipal en date du ....., reçue en Préfecture de l'Hérault le .....

Ci-après dénommée « la Ville » ou « la Collectivité ».

D'une part,

## ET

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 5.894.000 euros, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n°B 462 800 160, dont le siège social est en l'Hôtel de Ville de Montpellier et les bureaux Etoile Richter, 45 place Ernest Granier à Montpellier.

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 18 septembre 2014,

- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

Et désignée dans ce qui suit par « la SERM » ou « la Société ».

D'autre part

**IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :**



## EXPOSE

La SERM, dans le cadre de la mission d'aménagement qui lui a été confiée par concession en date du 4 mai 2009 pour l'aménagement de la ZAC du Nouveau Saint Roch, doit réaliser les ouvrages prévus par le programme des équipements publics de la ZAC approuvé en juillet 2010 par le Conseil d'Agglomération et le 4 octobre 2010 par la Ville de MONTPELLIER et par le programme global de construction prévu dans le dossier de réalisation approuvé le 4 octobre 2010.

Par avenant n° 1 daté du 9 août 2011, reçu en Préfecture de l'Hérault le 17 août 2011, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2011, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2011, le programme des équipements à la charge du concessionnaire a été modifié :

- La SERM s'est vue confiée la réalisation et la commercialisation de la galette commerciale de 7000 m2 en rez-de-chaussée situé au dessus du parking enterré prévu au programme des constructions de la ZAC.
- L'avenant n° 1 modifiait également la capacité dudit parking enterré de 2000 à 1500 places.

Par avenant N°2 daté du 20 août 2012, reçu en Préfecture de l'Hérault le 21 août 2013, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2012, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2012, la SERM s'est vue notifier :

- la modification de programme du parking public et des commerces associés,
- les modalités de financement du parking et des commerces associés,
- l'ajustement du périmètre des équipements réalisés par l'aménageur et des missions de ce dernier, et ce en cohérence avec les équipements réalisés directement par la Ville de Montpellier.

Par avenant N°3 daté du 10 décembre 2013, reçu en Préfecture de l'Hérault le 20 décembre 2013, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2013, reçue en Préfecture le 28 novembre 2013, la SERM s'est vue notifier :

- la modification de la date de remise des Comptes Rendu annuel à la Collectivité tels que prévus dans les contrats de concession,
- la modification du programme des travaux confiés à l'aménageur,
- la modification le programme de construction tenant compte des évolutions du plan masse proposés en 2012 par l'équipe d'architectes coordonnateur de la ZAC,
- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation.

Par avenant N°4 daté du 10 décembre 2014, reçu en Préfecture de l'Hérault le 19 janvier 2015, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2014, reçue en Préfecture le 13 novembre 2014, la SERM s'est vue notifier :

- la modification du montant et de l'échéancier de versement de la participation du concédant.

Par avenant N°5 daté du 25 novembre 2015, reçu en Préfecture de l'Hérault le 15 décembre 2015, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2015, reçue en Préfecture le 12 novembre 2015, la SERM s'est vue notifier :

- la prolongation de la durée de la concession d'aménagement.

Les acquisitions foncières de l'opération portent pour une part importante sur le foncier SNCF et SNCF Réseau (ex-RFF), objet d'un protocole d'accord Ville / SNCF / RFF.

Les acquisitions devant se faire au regard de ce protocole, et initialement prévues dans la continuité de ce dernier, le taux de rémunération de la SERM pour ces acquisitions a été fixé dans le contrat de concession à un niveau bas de 0,5 % du montant des acquisitions.

Compte tenu du retard constaté de libération des emprises ferroviaires par la SNCF, et de la demande de celle-ci d'ajuster un accès aux voies SNCF depuis la ZAC, induisant une modification des emprises à acquérir, le processus d'acquisitions des derniers terrains prévues en 2015 s'est alourdi de façon considérable, imposant une mobilisation exceptionnelle de la SERM.

Par conséquent, il apparaît que les acquisitions des terrains SNCF restant à mener par la SERM à partir de janvier 2016 justifient une modification de la rémunération de celle-ci, en alignant cette dernière sur celle prévue par des acquisitions auprès des tiers.

Ainsi, le taux appliqué par les acquisitions de foncier SNCF et SNCF Réseaux (ex-RFF) à partir du 1<sup>er</sup> juin 2016 sera identique à celui appliqué pour les acquisitions auprès des tiers autres que SNCF et SNCF Réseaux (ex-RFF).

Ceci constitue le premier objet du présent avenant.

En complément des missions de promotion et commercialisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire effectue un suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et des investisseurs. Il étudie les demandes d'implantation et les valide par la délivrance d'un agrément. Il convient de prendre en compte cette mission et d'adapter ainsi la rémunération du concessionnaire.

Ceci constitue le deuxième objet du présent avenant.

Par ailleurs, les évolutions du plan masse proposées en 2015 par l'équipe d'architectes coordonnateurs de la ZAC, visant à une diminution de la densité du projet, et ce en accord avec le concédant, ont conduit à revoir le programme de construction.

Ceci constitue le troisième objet du présent avenant.

Afin de tenir compte de cette modification, le montant de la participation d'équilibre du concédant est ajusté et son échéancier de versement est modifié.

Ceci constitue le quatrième objet du présent avenant.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :**

## **ARTICLE 1 — MISSION DE L'AMENAGEUR**

En complément des missions visées à l'article 2, le concessionnaire assure le suivi des demandes d'implantations commerciales dans les locaux dédiés au sein de la ZAC. Cette mission qui s'effectue jusqu'à 10 ans suivant l'acte de vente du terrain, consiste à :

- recueillir les pièces constitutives du dossier de demande d'implantation,
- analyser les éléments constitutifs de ce dossier,
- étudier l'environnement commercial et concurrentiel,
- délivrer un avis soumis à validation par le concédant.

Après validation par le concédant, le concessionnaire rédige un agrément commercial pour l'implantation d'une activité commerciale, assortie d'une enseigne le cas échéant.

## **ARTICLE 2 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

L'article 20.2 à l'alinéa 3 du paragraphe « Pour les tâches d'acquisition aux tiers prévues à l'article 2a » est modifié comme suit :

Pour les missions d'acquisition des biens, résultant du protocole d'accord foncier approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2008 et signé avec la SNCF et RFF les 11 et 14 avril 2008 et restant à mener au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : l'aménageur aura droit à une rémunération calculée selon la règle de dégressivité suivante, en appliquant au montant des dépenses TTC en ce compris les frais, afférentes à la mission un taux forfaitaire de :

- 5 % pour la partie inférieure ou égale à 200 000 €,
- 3 % pour la partie comprise entre 200 000 € et 500 000 €,
- 1 % pour la partie égale ou supérieure à 500 000 €.

à l'exception des indemnités diverses versées à la SNCF et RFF dans le cadre de ce protocole d'accord (restitutions des réseaux et le cas échéant des ouvrages annexes) pour lesquelles l'aménageur aura droit à une rémunération calculée en appliquant au montant des dépenses TTC, afférentes à la mission un taux forfaitaire de 1,5 %.

L'article 20.2 au paragraphe « Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 2e) et 2f) » est modifié comme suit :

Pour la réalisation de la mission de suivi des demandes d'implantation au sein des locaux à vocation commerciale qui se concrétise par la délivrance d'un agrément commercial de la part du concessionnaire, celui-ci percevra une rémunération forfaitaire de 1 000 €uros par agrément délivré, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

## **ARTICLE 2 - PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR**

Le programme des équipements à la charge du concessionnaire est joint en annexe 1 du présent avenant. Ce programme annule et remplace le programme des équipements annexé à l'avenant n° 3.

### ARTICLE 3 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le montant de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16 de la concession d'aménagement en date du 27 mai 2009 puis modifié par les avenants n° 2, 3 et 4 est augmentée de 2 000 000 € HT et porté à 24 984 450 € HT décomposé comme suit :

Participation affectée pour équipement public	22 100 000 € HT
Participation d'équilibre	2 884 450 € HT

Part de la participation affectée : la part de cette participation affectée par la Collectivité au financement des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de la SERM, fixée en fonction du bilan prévisionnel annexé au présent contrat, sera au maximum de 22 100 000 € HT.

Cette participation sera affectée au financement des équipements publics au titre des équipements primaires ne pouvant être mis à la charge des constructeurs de la façon suivante :

Nature des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Participation H.T.
Parking public	SERM	17 000 000 €
Aménagement VRD Espaces Publics/Parc	SERM	5 100 000 €
TOTAL HT	-	22 100 000 €

#### Echéancier de versement de la participation du concédant :

L'échéancier de versement de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16 de la concession d'aménagement en date du 27 mai 2009 et modifié les avenants n° 2, 3 et 4 est modifié comme suit :

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT	PARTICIPATION HORS CHAMPS TVA €
Cumul au 31/12/2015	21 600 000	884 450
2016	200 000	
2017	300 000	
2018	0	
2019	0	
2020	0	
2020	1 000 000	
2021	1 000 000	
TOTAL	24 100 000	884 450
TOTAL CUMULE DES PARTICIPATIONS	24 984 450	

#### **ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

- Toutes les clauses de la convention initiale et de ses avenants successifs, non modifiées par le présent avenant, demeurent applicables.

#### **ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent avenant deviendra exécutoire à compter de la notification qui sera faite, par la Collectivité à la Société, de la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

Fait à Montpellier,  
Le  
En 3 exemplaires

Pour la SERM,  
Monsieur Christophe PEREZ  
Directeur Général

Pour la Ville,  
Madame Stéphanie JANNIN  
Première Adjointe au Maire  
Déléguee à l'urbanisme et à l'aménagement durable

## ANNEXE 1 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

- 110.000 m<sup>2</sup> de SDP répartis en :
  - 1100 logements environ dont un minimum de 20 % de logements sociaux
  - Commerces, bureaux, activités tertiaires pour 35.000 m<sup>2</sup> SDP environ
- L'ensemble des VRD internes au périmètre modifié par avenant n° 3
- L'aménagement du parc public René Dumont
- La reprise du primaire d'eaux pluviales et la réalisation d'un bassin de rétention
- La réalisation d'un parc public de stationnement aérien de 800 places avec des commerces en rez-de-chaussée hors équipements spécifiques confiés à l'exploitant dont principalement :
  - Matériels de péage/billettique
  - Equipements électriques courant faible
  - Aménagement et équipements des locaux exploitants
- Les aménagements VRD espaces publics adjoints audit Parc.

## **Séance publique du jeudi 20 octobre 2016**

**Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel**

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

**Absents :**

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

### **Zone d'aménagement concerté de la Restanque Concession d'aménagement Ville / SA3M Compte-rendu annuel à la Collectivité (exercice 2015)**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La Ville de Montpellier a décidé d'engager la transformation de la zone industrielle des Prés d'Arènes, par une opération de renouvellement urbain de grande envergure, pour créer le quartier de la Restanque, contigu aux quartiers existants de Saint Martin, et de Tournezy.

En effet compte tenu de sa position stratégique à proximité du centre-ville, proche de la 2<sup>ème</sup> et desservi par la 4<sup>ème</sup> ligne de tramways, la Ville vise sur ce site la réalisation d'un quartier de 125 ha regroupant de l'habitat diversifié (collectifs, maisons de ville ...), des bureaux, des commerces, des activités, et des équipements publics. Ce programme nécessite un ensemble de travaux de réseaux, de voiries, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser, pour répondre aux besoins des habitants ou usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Par délibération du conseil municipal du 24 avril 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération, ainsi que les modalités relatives à la concertation du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009.

Les particularités de cette opération, notamment sa durée de 30 ans et une économie de projet fortement impactée du fait de l'occupation du site par des sociétés en activité, ont conduit la Collectivité à désigner la SPLA SAAM en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme.

Le 24 mai 2016, l'Assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SPLA SAAM est donc devenue une Société Publique Locale (SPL) dénommée Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2012, la Ville de Montpellier a approuvé les termes du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Restanque et a désigné la SAAM comme titulaire de cette concession.

Courant 2013, la décision a été prise de temporiser le démarrage opérationnel de la ZAC de la Restanque. En effet, les enjeux et la complexité de l'opération qui a débuté dans un contexte économique tendu nécessite un suivi particulier en termes de gestion et d'équilibre financier. Dans ce contexte, la Ville a adopté par délibération du 17 février 2014 l'avenant n°1 à la concession d'aménagement, actant la nouvelle répartition de l'échéancier forfaitaire de la SAAM (devenue depuis SA3M) et une modification du phasage des participations financières de la Ville à cette opération.

En effet, pour commencer, la Ville a souhaité répondre prioritairement aux deux objectifs suivants pour la période 2014-2016 :

- mettre en place une méthode et une stratégie qui permettront, sur la base d'un îlot test opérationnel d'accompagner les mutations et de réaliser le programme de constructions en veillant au respect des équilibres financiers et des activités présentes sur le site;
- réaliser les études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives, et notamment du dossier de réalisation de ZAC comprenant le programme des équipements publics.

A ce titre, le bilan de l'année 2015 fait apparaître une dépense de 107 000 € HT correspondant notamment à la rémunération forfaitaire de la SAAM. Depuis le début de l'opération, les dépenses de la concession s'élèvent à 522 000 € HT.

Les études menées ces dernières années permettent d'envisager le début des premières opérations de construction en 2017, avec des programmes mixtes contenant logements et une part significative d'activités.

Par ailleurs, les opportunités foncières qui se sont présentées ont conduit la SA3M à anticiper et rééchelonner les provisions pour acquisitions qui étaient auparavant envisagées à partir de 2020.

En outre, au 31 décembre 2015, le bilan financier prévisionnel global de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 266 200 000 € H.T. en dépenses et recettes, montant inchangé par rapport au CRAC de l'année précédente.

**En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC de la Restanque, qui a été établi au 31 décembre 2015 par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SA3M à la date du 31 décembre 2015 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

**Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,**



**Philippe SAUREL**

**Publiée le : 21 octobre 2016**



**ZAC DE LA RESTANQUE**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Juin 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

Co-contractants de la concession d'aménagement : Ville de Montpellier – SA3M  
Urbaniste-Paysagiste : Atelier Nebout  
Bureau d'études : en phase faisabilité et AVP SERI  
Bureau d'études à partir du PRO : SITETUDES / ESKIS / CEREG / INFRASUD / SIAM  
Notaire : Maître Jean Jacques PEREZ  
Géomètre : SIRAGUSA  
SPS : non encore désigné

### **1.2 Situation administrative / Autorisations**

- Dans un contexte d'expansion démographique et de forte croissance de la demande en logements, la Ville de Montpellier affirme depuis plus de 20 ans une politique de développement urbain maîtrisé, tant au travers de la réalisation de quartiers nouveaux que d'opérations de requalification urbaine et de recomposition du tissu d'activité économique.
- Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé en mars 2006 dans le cadre du PLU, la Ville a confirmé son action concernant la requalification du quartier « des Prés d'Arènes » en modifiant les règles d'urbanisme de ce secteur et en inscrivant des emplacements réservés pour la création d'un réseau viaire adapté à l'évolution souhaitée en quartier résidentiel.
- En 2007, une réflexion globale sur un projet de requalification du quartier rebaptisé « La Restanque » a abouti au lancement d'un concours d'urbanisme. A l'issue de ce concours, l'atelier d'architecture Emmanuel NEBOUT associé au paysagiste TER a été désigné titulaire du marché de conception et de réalisation du quartier « La Restanque » par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2008.
- Par délibération du 24 avril 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de ZAC et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération ainsi que les modalités relatives à la concertation du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2009.
- Les particularités de cette opération, notamment sa durée de 30 ans et une économie de projet fortement impactée par l'occupation du site par des sociétés en activité, ont conduit la Collectivité à désigner la SPLA SAAM en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme.
- Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2012, la Ville de Montpellier a approuvé les termes du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Restanque et a désigné la SAAM comme titulaire de cette concession.
- La concession d'aménagement a été signée le 26 juillet 2012 et reçue en préfecture le 27 juillet 2012.
- Par avenant n°1 au traité de concession, approuvé par délibération du conseil municipal du 17 février 2014, signé le 18 mars 2014, déposé en préfecture pour contrôle de légalité le 20 mars 2014 et affiché en mairie en date du 21 mars 2014, les échéanciers de rémunération de la SAAM, l'échéancier de participation de la collectivité et la date limite d'envoi des CRAC ont été modifiés.
- Le 24 mai 2016, l'Assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SAAM est donc devenue la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole – SA3M.

### 1.3 Programme

L'opération s'inscrit dans le périmètre de la ZAC créée le 30 mars 2009 et qui porte sur une superficie de 125 hectares environ.

Le secteur ainsi défini correspond au quartier d'activité des « Prés d'Arènes », créé dans les années 60 sous la forme d'un lotissement destiné à accueillir les activités industrielles et commerciales de la Ville. Ce secteur proche du centre ville constitue aujourd'hui un tissu urbain vieillissant, peu qualitatif et en rupture avec son environnement.

Opération de renouvellement urbain de grande envergure, la ZAC de La Restanque a pour objectif la mutation progressive de ce secteur en un quartier en continuité du centre ville, associant à un programme d'habitat diversifié, des bureaux, commerces, activités et équipements publics.

La mutation de ce morceau de Ville est sensible et complexe, s'agissant d'un site entièrement occupé par des sociétés en activité. Il comprend notamment le Marché d'Intérêt National de l'agglomération de Montpellier, des terrains appartenant à RFF et la SNCF pour l'exploitation des voies ferrées, une grande surface commerciale, plusieurs concessions et sociétés liées à l'activité automobile, et de multiples sociétés de tailles et activités très diversifiées. Au total ont été recensées environ 100 unités foncières privées et 250 sociétés en activité sur le site.

Outre les missions et caractéristiques habituelles d'une opération d'aménagement, celle-ci implique un accompagnement particulier pour permettre la mutation et/ou l'intégration progressive des activités existantes, et nécessite un partenariat et une coordination étroite avec tous les acteurs de la construction, notamment la promotion privée.

Parmi les actions spécifiques de l'aménageur, on retiendra notamment :

- L'intervention foncière et économique auprès des sociétés sur site et à l'extérieur : veille, négociation, prospection, accompagnement, relocalisation
- La création d'une nouvelle identité du quartier : information, animation, communication, maison du projet
- Les montages spécifiques complexes (intégration d'activités existantes sur place)
- Organiser et gérer une stratégie de développement et de commercialisation sur la base d'un plan guide
- Coordonner et gérer l'intervention directe du privé par convention de participation (celle ci représente plus de la moitié du programme de construction).

Le programme initial de la concession consiste à réaliser sur une durée de 30 ans :

- Environ 10 000 logements
- Entre 50 000 et 100 000 m<sup>2</sup> sdv de commerces
- 10 000 m<sup>2</sup> sdv environ d'équipements publics
- Un parc paysager d'environ 10 hectares

Ce programme comprend également l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Il intègre également les équipements d'infrastructure primaire tels que l'aménagement hydraulique du Lantissargues et les ouvrages de franchissement des voies ferrées qui font l'objet d'une participation de la Collectivité.

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	720 000 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	0 %
Surface acquise dans l'année	0 m <sup>2</sup>

Si la superficie de la ZAC est de 123 hectares environ, ce périmètre intègre des terrains précédemment aménagés (espaces publics existants et programmes immobiliers récents) et qui seront conservés.

Déduction faite de ces terrains, la surface théorique à aménager dans le cadre de l'opération est de 90 hectares environ.

Par ailleurs, sur un site de cette envergure, certaines activités sont compatibles avec le programme d'aménagement et pourront faire l'objet d'une intégration urbaine. Dans cette perspective, il est estimé en hypothèse de départ que 20% du foncier occupé en activité ne nécessitera pas d'acquisition, portant ainsi la surface réelle du foncier à acquérir à 72 hectares.

L'acquisition de ces 72 hectares sera répartie entre l'aménageur et les acteurs privés de la construction comme suit :

- 42 hectares par l'aménageur, dont 24 ha destinés à la création d'espaces publics et 18 ha constructibles
- 30 hectares par le privé dont 5 ha pour infrastructures privées et 25 ha constructibles.

Le démarrage de l'opération étant consacré à la réalisation des études et à l'obtention des autorisations administratives, les premières acquisitions foncières sont programmées à partir de 2018.

Ces répartitions de superficies pourront évoluer dans le temps au vu des opportunités et du contexte économique.

### 2.2 Etudes

Le poste études comprend l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du projet, notamment :

- les études de faisabilités techniques et économiques,
- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme,
- la programmation urbaine,
- les études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives,
- la coordination urbaine et architecturale des projets,
- les études diverses techniques, juridiques, économique, etc... nécessaires à la réalisation du projet.

Les études préliminaires permettant la désignation de l'équipe urbaniste-paysagiste ont été réalisées et ont conduit à l'établissement d'un plan guide de l'opération, et à la création de la ZAC.

Sur cette base, les études techniques et administratives se poursuivent en vue de l'arrêt d'un dossier de réalisation de la ZAC et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

### 2.3 Travaux

Le poste travaux comprend l'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation du projet.

Il s'agit notamment :

- des travaux de viabilité et d'infrastructure secondaires dont la réalisation est financée en totalité par la ZAC : confortement des réseaux viaires existants, réalisations de voiries et réseaux nouveaux desservant les programmes de construction, plantations et espaces verts, espaces publics de la ZAC, etc...
- des travaux et équipements d'infrastructures primaires financés par la ZAC et par des participations de la Collectivité : Parc public, aménagement hydraulique du Lantissargues, ouvrages de franchissement de la voie ferrée, etc...

L'engagement des travaux est programmé au rythme des premiers programmes de construction.

Le programme des équipements publics sera précisé au dossier de réalisation de la ZAC.

## 2.4 Commercialisation / Construction

Surface totale du programme	1 160 000 m <sup>2</sup>
	shon
% commercialisé (actes signés)	0
Surface commercialisée dans l'année	0

Le foncier constructible de la ZAC se répartit comme suit :

Le programme global de construction établi à partir du plan guide du projet mis au point avec l'urbaniste de la ZAC est de 1 160 000 m<sup>2</sup> sdp.

Suivant la répartition des acquisitions entre l'aménageur et le privé (cf poste foncier en 2.1), la réalisation du programme de construction sera répartie comme suit :

- 394 400 m<sup>2</sup> sdp feront l'objet de commercialisation et cession par l'aménageur
- 545 200 m<sup>2</sup> sdp seront réalisés par le privé et feront l'objet de conventions de participation au financement des équipements publics de la ZAC

Le programme des cessions par l'aménageur est composé de :

- 10 000 m<sup>2</sup> sdp d'équipements publics
- 35 000 m<sup>2</sup> sdp d'activité
- 349 400 m<sup>2</sup> sdp de logements mixtes dont :
  - . 15% de logement social (venant compléter les programmes sociaux déjà construits précédemment)
  - . 35% d'accession aidée
  - . 50% d'accession libre

La mission de la SA3M consiste dans un premier temps à accompagner les opportunités diverses (extensions de locaux existants, reconstitution de locaux RFF, programmes n'impliquant pas de travaux de viabilité). Par la suite, la commercialisation pourra débuter en 2018 sur les parcelles acquises pour atteindre à partir de 2020 un rythme de commercialisation de 10 000 à 15 000 m<sup>2</sup> sdp / an.

Le programme de construction sera adapté au vu du contexte économique et des opportunités foncières.

## III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

### 3.1 Charges :

#### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	122 800	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	0	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	122 800	K€ HT

Un montant d'acquisition de 5.5 M€ est prévu dès 2016 afin de répondre aux opportunités foncières.

#### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	4 000	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	50	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	4 000	K€ HT

Après signature du contrat de concession en juillet 2012, les premières réflexions ont été menées avec l'urbaniste de la ZAC.

Les études pré-opérationnelles ont été lancées courant 2014 pour l'établissement du dossier de réalisation, et des premières fiches de lot.

Courant 2015, le travail partenarial avec les promoteurs de l'ilot test a démarré.

### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	91 900	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	0	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	91 900	K€ HT

Les premiers travaux pourront être engagés progressivement en phase avec le démarrage des programmes de construction.

### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	26 012	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	453	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	97	K€ HT
Nouveau bilan	26 022	K€ HT

La rémunération est constituée d'une part proportionnelle, et d'une part forfaitaire.

En 2015, la part forfaitaire de rémunération s'élève à 97 k€ HT.

Elle reste par la suite limitée dans l'attente du démarrage opérationnel qui pourra intervenir en 2018.

Elle est en augmentation globale de 10 k€ HT en fonction de l'indexation.

### 3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	14 990	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	7	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	14 979	K€ HT

Les frais financiers sont stables. Un premier emprunt pourrait être réalisé en 2017.

### 3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	6 498	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	12	K€ HT
dont frais divers de l'année	10	K€ HT
Nouveau bilan	6 498	K€ HT

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Produits des Cessions de terrains et des conventions de participation et loyers

Bilan approuvé	243 000	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	243 000	K€ HT

Les recettes prévisionnelles inscrites au bilan proviennent des cessions de terrains et de la perception des participations aux équipements publics des constructeurs privés n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur (Convention de participation L.311-4 du Code de l'urbanisme).

Les recettes attendues les premières années correspondent à des opportunités diverses (extensions ou reconstitutions de locaux pour l'essentiel).

Les cessions se dérouleront progressivement pour atteindre un rythme de 10 000 à 15 000 m2 sdg par an par l'aménageur, et autant par le privé, soit au total une production d'environ 300 à 400 logements par an.

Les premiers programmes tests en cours d'étude sont : entre la rue de l'Industrie et la rue du Lantissargues :

Projet URBAT (recettes moitié 2017 et moitié 2018) : 99 logements libres, 1 861 m<sup>2</sup> commerces

Projet FDI : (recettes moitié 2017 et moitié 2018) 100 logements libres, 3 300 m<sup>2</sup> d'activité destiné à la relocalisation de l'Association des Paralysés de France, actuellement sur site.

Projet PROMEO (recettes moitié 2017 et moitié 2018) : 50 logements libres, 740 m<sup>2</sup> commerces et activités, 157 logements étudiants

Les premières opportunités d'acquisition sont des terrains bâtis, qui généreront des recettes de loyers. Ces recettes ont été intégrées au bilan sur 10 années entre 2017 et 2026, et permettent d'amortir l'acquisition de ces bâtis. Ces recettes de loyers sont compensées par une baisse des recettes de cession qui permet de stabiliser le volume total des recettes de l'opération.

### 3.2.2 Participations du concédant

Bilan approuvé	23 200	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	23 200	K€ HT

Les participations sont maintenues comme suit :

- Aucune participation jusqu'en 2018
- 500 k€ en 2018, 2019 et 2020

Elles reprennent ensuite un rythme conforme au prévisionnel de la concession, soit 1000 k€ par an. Le montant total reste inchangé à 23 200 k€ HT.

## 3.3 Moyens de financement :

### 3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	16 000	K€
Encours au 31.12	0	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	16 000	K€

Le montant des emprunts est inchangé.

### 3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	0	K€
Cumul au 31.12	0	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	0	K€

Aucune avance de la Collectivité n'est prévue sur cette opération.

### 3.3.3 Avances interopérations :

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires.

Sur 2015, 500 K€ ont été reçus en provenance de l'opération EAI.

### 3.4. Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	266 200	K€ HT
Nouveau bilan	266 200	K€ HT
Evolution	0	K€ HT

Le bilan prévisionnel de l'opération reste inchangé à 266 200 k€ HT en dépenses et en recettes.

## IV. CONCLUSION

La concession d'aménagement pour l'opération La Restanque a été confiée en juillet 2012 à la SAAM, devenue le 24 mai 2016 SA3M.

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain à vaste échelle d'un site entièrement en activité qui se déroulera progressivement sur une durée de 30 ans.

Dans une première phase, un secteur opérationnel limité correspondant à un îlot test a été lancé.

Les premiers permis de construire de l'îlot test pourront être déposés courant 2016.

La recherche d'un foncier permettant la construction d'un nouveau groupe scolaire est en cours.

La construction de ce groupe scolaire permettra d'engager la deuxième phase opérationnelle.

Des acquisitions d'un montant total de 5M€ sont programmées dès 2016, au gré des opportunités foncières.





CR 01940 ZAC DE LA RESTANQUE  
Réglié HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER  
Date de convention : 13/07/2012  
Date de fin convention : 13/07/2041

Bilan				2015				2016				2017				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Bilan
Intitulé	Approuv.	Année	Cumul	Jan-	Avr-	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-	Avr-	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveaux	
10 DEPENSES	266 200	107	322	32	71	45	6 144	6 292	111	111	31	204	2 051	1 736	3 538	4 292	4 985	6 266	3 867	6 601	8 900	8 588	8 340	8 415	8 431	8 441	8 229	7 196	8 231	11 424	13 458	125 545	266 200		
11 ETUDES	4 000		30	8	45	10	25	87	10	10	10	10	40	40	90	195	85	60	60	60	220	60	210	212	210	210	210	210	210	210	210	213	1 058	4 000	
12 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEANT																																			
13 ACQUISITIONS	122 800						5 800	5 800																											
14 TRAVAUX VUD	76 600																																		
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX	15 300					10	50	60	30	30	30	120	60	150	150	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	15 300	
16 REMUNERATION	26 012	97	453	25	26	25	236	312	58	58	28	49	193	489	573	640	424	513	631	788	796	906	892	1 073	925	961	875	839	877	895	1 035	10 931	26 012		
17 FRAIS DIVERS	6 498	10	12				6	6	12	13	13	50	50	50	50	200	200	200	200	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	6 498	
18 FRAIS FINANCIERS SUR CT	336		7					27					95	95			2	2	2	6	19	78	14							91	238	336			
19 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	14 654														175	175	160	145	251	235	207	284	242	200	156	335	309	254	197	144	2 806	5 037	14 654		
20 RECETTES	266 200								1 050	1 050	50	550	1 700	2 850	2 850	3 850	4 350	4 350	4 350	4 350	7 838	8 850	12 100	13 350	13 350	13 350	13 350	13 350	13 350	13 350	13 350	13 350	266 200		
21 LOYERS									50	50	50	50	200	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
22 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	243 000								1 000	1 000		500	2 500	2 000	2 000	3 000	3 000	3 000	3 000	5 100	5 100	6 480	7 100	11 100	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	8 200	10 600	125 970	243 000	
23 Cessions à ce contractant																																			
24 VENTES DE BATIMENTS																																			
25 PARTICIPATIONS SUBVENTIONS AUTRES																																			
26 PARTICIPATION CONCEDEANT	23 200														500	500	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 700	23 200	
27 PRODUITS FINANCIERS																																			
28 REBOURSEMENTS DIVERS																																			
29 RECETTES DIVERSES																																			
30 RESULTAT D'EXPLOITATION		-107	-522	-32	-71	-45	-6 144	-6 292	939	939	-31	204	2 051	1 736	-688	-447	-635	-1 916	1 183	-151	-450	-768	-240	2 685	769	-241	911	2 004	969	-2 224	-1 858	4 125			
31 AMORTISSEMENTS	17 600								1 000		500		1 500		426	561	457	473	787	815	1 175	1 216	1 259	1 303	747	1 338	1 381	1 438	640	672	705	741	17 600		
32 AMORTISSEMENT EMPRUNT	16 000																																		
33 remboursement avances collectivité	1 600								1 100		500		1 600																					1 600	
34 FLUX DE TVA																																			
35 MOBILISATIONS	27 600	500	500	500				500		1 000			5 000	5 000			3 500		3 000					4 500									27 600		
36 MOBILISATION EMPRUNT	16 000									5 000			5 000																					16 000	
37 MOBILISATION AVANCES																																			
38 AVANCES RECUES OPERATION	1 600	500	500	600				600							500																			1 600	
39 DEPOTS RECUS																																			
40 FINANCEMENT		500	500	600				600	-1 100	5 000	-500	3 400	500	-426	-441	3 043	-473	-787	2 185	-1 175	-1 216	-1 259	3 197	-747	-1 326	-1 381	-1 438	-640	-672	-705	-741				
41 TRESORERIE		-22		544	464	415	-5 714	-5 876	63	-468	-263	-263	1 973	858	-30	2 379	-10	386	2 419	794	-1 189	-2 688	3 194	3 217	1 650	1 180	1 747	2 076	-820	-3 384					

265

## Séance publique du jeudi 20 octobre 2016

Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code**

**Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

### Absents :

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

## Zone d'Aménagement Concerté des Grisettes Concession d'aménagement Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Avenant n°2

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Par délibération du 25 juillet 2003, le Conseil municipal a lancé la procédure de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Grisettes, située au sud ouest de Montpellier, entre l'avenue du Colonel Pavelet et le futur parc public du Mas Nouguier.

Dans le cadre de l'aménagement des secteurs situés à proximité de la deuxième ligne de tramway, le Conseil municipal a approuvé la création de la ZAC des Grisettes par délibération du 20 décembre 2005.

D'une superficie de 20 ha environ, cette opération prévoit, dans un objectif de mixité urbaine, la construction d'environ 1800 logements sous forme d'immeubles d'habitat collectif diversifiés, accompagnés de commerces et de bureaux. Cette opération contribue également au développement des équipements dans le quartier, avec la reconstruction en septembre 2013 d'un groupe scolaire, à proximité et la création d'un parc public, l'agriparc du Mas Nouguier. Le programme global des constructions est de 140 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces. Le quartier s'organise autour de deux axes structurants : la grande Rambla et la petite Rambla, espaces publics majeurs du quartier.

Par délibération du 6 novembre 2006, le Conseil municipal a, par ailleurs, approuvé le contrat de concession d'aménagement confiant à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) la réalisation de la ZAC des Grisettes.

Par délibération du 24 avril 2008, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC, et le programme des équipements publics de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 4 juin 2008.

Par la suite, le Conseil municipal a prononcé l'intérêt général de cette opération et a adopté la déclaration de projet relative à cette ZAC par délibération du 9 février 2009. Le projet a fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau par arrêté préfectoral du 10 Septembre 2009.

Le foncier de la ZAC est totalement maîtrisé depuis 2013.

Les logements de la première, deuxième et troisième tranches de la ZAC ont été livrés entre 2011 et 2014. L'année 2015 a été marquée par les travaux VRD de la tranche 4 et 5 et des abords de la clinique Saint Roch ainsi que par la livraison d'une partie des logements des tranches 4 et 5. 2015 a vu également l'avancement de 2 actions innovantes dans le secteur des Grisettes : la concrétisation du projet d'habitat participatif (suite à l'appel à projet de la Ville) porté par le groupe d'habitants Mascobado et la labellisation écoquartier des Grisettes.

En termes d'équipements, la construction de la clinique Saint Roch le long de l'avenue du colonel Pavelet a été réalisée en 2015 et livrée en février 2016. Une extension du pôle de bureaux et la construction d'un parking silo en lieu et place du parking relais pourront être étudiées à terme.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 38 789 000 € et les recettes perçues à 37 739 000 €. A la même date, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 46 286 000 €.

La hausse des dépenses est due à :

- une dépense supplémentaire pour des travaux d'aménagement, notamment pour la clinique,
- une augmentation du fonds de concours de la ZAC à la Ville de 100 000 € pour l'aménagement de l'entrée de l'agriparc (le montant total est donc de 7 048 000 €)
- une provision pour des projets d'équipements liés à l'évolution de la ZAC (bouclage voirie, équipement sportif ...).

Le montant des recettes est en hausse grâce à l'augmentation des droits à bâtir des tranches 6 et 7.

Un avenant n° 2 à la concession d'aménagement est proposé d'une part pour prolonger la durée de la mission de la SERM jusqu'en 2021, compte tenu de l'état d'avancement de l'opération. D'autre part, il prévoit en complément des missions de commercialisation, de prendre compte la mission de suivi de demandes d'implantations commerciales dans les locaux dédiés au sein de la ZAC et d'adapter en conséquence la rémunération du concessionnaire.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC des Grisettes, qui a été établi au 31 décembre 2015 par la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte des documents identifiant les cessions foncières effectuées par la SERM entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°2 à la concession d'aménagement actant le prolongement de la durée de la mission de la SERM jusqu'en 2021 et la prise en compte de la mission de suivi de demandes d'implantations commerciales en adaptant la rémunération du concessionnaire ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

  
Philippe SAUREL

Publiée le : 21 octobre 2016

**ZAC DES GRISETTES**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Juin 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

Urbaniste coordonnateur :	RICHEZ Associés
Paysagiste :	GLOBAL
BET VRD :	CERMI / INGEROP
Coordonnateur SPS :	DEKRA
Géomètre :	BILICKI-OSMO-DHOMBRE
Dossier loi eau :	IPSEAU/EGIS EAU
Etude d'impact :	MARTINEAU

### **1.2 Situation administrative**

#### **1.2.1 Autorisations**

Par délibération en date du 25 juillet 2003, le Conseil Municipal a adopté les objectifs d'aménagement pour la création du nouveau quartier des Grisettes et a adopté les modalités de concertation du public. La concertation portant sur le projet de dossier de création s'est déroulée du 9 au 24 mai 2005.

Par délibération du 20 décembre 2005, le Conseil Municipal a approuvé le bilan provisoire de la concertation et le dossier de création de la ZAC des Grisettes.

Par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2006 et après procédure de mise en concurrence, la Ville de Montpellier a approuvé la concession d'aménagement du quartier des Grisettes. Cette dernière a été reçue en Préfecture le 13 novembre 2006 et notifiée à la société le 7 décembre 2006.

Par délibération du 26 juillet 2007, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n°1 signé le 17 septembre 2007 et reçu en préfecture le 18 septembre 2007, supprimant la mission SPS.

Le nouveau PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 mars 2006, et le programme des équipements publics ainsi que le dossier de réalisation ont été approuvés le 24 avril 2008.

Par arrêté préfectoral n° 2009-01-770 en date du 16 mars 2009, la ZAC des Grisettes a été déclarée d'utilité publique.

Le projet a fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau le 10 septembre 2009.

#### **1.2.2 Recours**

L'opération ne fait l'objet d'aucun recours.

### **1.3 Programme**

La ZAC des Grisettes représente une surface totale de 20 ha. Il s'agit d'une opération de mixité urbaine où l'habitat collectif et individuel superposé (1.900 logements) est complété par des commerces (création de commerces en rez-de-chaussée).

Elle bénéficie d'équipements publics dans le périmètre de la ZAC (une station de tramway existante, et une envisagée) et à proximité immédiate (école Beethoven et Agriparc de 18 ha dans le domaine du Mas Nouguier). Par ailleurs, la construction de la nouvelle clinique Saint Roch en partie basse des terrains situés le long de l'avenue du Colonel Pavelet s'est achevée en février 2016. Une extension du pôle de bureaux pourra être étudiée à terme.

Le programme global des constructions est de 140.000 m<sup>2</sup> SDP.

Le quartier s'organise autour de deux axes structurants : la grande Rambla et la Petite Rambla, en cours d'appropriation par les futurs habitants qui constituent des liaisons fonctionnelles entre l'agriparc et les deux stations de tramway. Une voie nouvelle relie le chemin de Poutingon et la rue de la Madeleine selon un axe Nord-Sud.

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

L'avancement au 31 décembre 2015 des principaux postes par rapport au bilan approuvé lors du CRAC 2015 est le suivant :

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	205 000 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	100 %
Surface acquise dans l'année	3 896 m <sup>2</sup>

Le foncier de la ZAC est à ce jour totalement maîtrisé. Les dernières acquisitions auprès de la Communauté d'Agglomération (aujourd'hui Montpellier Méditerranée Métropole) et de la Ville de Montpellier se sont achevées dans le courant de l'année 2013.

### 2.2 Etudes

L'ensemble des études nécessaires au montage de l'opération est achevé. Les dépenses restantes correspondent principalement à la mission d'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC, et à des études complémentaires à mener dans le cadre de la ZAC.

### 2.3 Travaux

Il s'agit des travaux de VRD nécessaires à l'aménagement de l'opération et programmés au fur et à mesure des phases de commercialisation.

En 2015, les travaux des tranches 3, 4, 5, 6 et 7 sont en cours de réalisation ou d'achèvement.

### 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	140 000 m <sup>2</sup> sdp
% commercialisé (actes signés)	88 %
Surface commercialisée dans l'année	2 300 m <sup>2</sup> sdp

  

Nombre de logements programmés	1 900
% commercialisé (actes signés)	82 %
Commercialisés dans l'année	32

#### 2.4.1 Actes signés au cours de l'année écoulée :

Actes signés		
Acquéreur / promoteur	Surface SDP	Bien
LE NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL	2 300 m <sup>2</sup>	Lot 6C

#### 2.4.2 Compromis signés au cours de l'année écoulée :

Compromis signés		
Acquéreur / promoteur	Surface SDP	Bien
ICADE	4 800 m <sup>2</sup>	Lot 6A

### III. **AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION DU BILAN PREVISIONNEL**

#### **3.1 Charges :**

##### **3.1.1 Acquisitions**

Bilan approuvé	8 389	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	8 330	K€ HT
dont dépenses dans l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	8 360	K€ HT

Les dépenses constatées en 2015 sur le poste « Acquisitions » correspondent au règlement des impôts fonciers des terrains non commercialisés ou non remis à la Collectivité.

Les dépenses prévisionnelles d'acquisitions sont en légère diminution de 29 K€, au regard des actes signés pour la totalité des terrains et des provisions correspondants aux impôts fonciers.

##### **3.1.2 Etudes**

Bilan approuvé	835	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	625	K€ HT
dont dépenses dans l'année	79	K€ HT
Nouveau bilan	835	K€ HT

Les dépenses constatées en 2015 sur le poste « Etudes » concernent principalement le marché d'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Le montant prévisionnel des études est inchangé.

##### **3.1.3 Travaux et honoraires techniques**

Bilan approuvé	22 931	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	17 615	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 735	K€ HT
Nouveau bilan	23 594	K€ HT

Le montant prévisionnel des travaux et honoraires techniques est en augmentation de 663 K€ HT par rapport au CRAC 2014. Cette augmentation du montant prévisionnel des travaux permet d'intégrer dans le bilan d'opération notamment une provision pour la réalisation du plateau traversant sur la rue de la Madeleine dans le prolongement de la grande rambla (150 K€), une provision pour la réalisation de travaux sur l'espace public dans le cadre des remises d'ouvrage (250 K€), ainsi qu'une augmentation de la provision à 1 400 K€ pour le parking d'échange (+200 K€).

##### **3.1.4 Rémunération société**

Bilan approuvé	4 304	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	3 348	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	182	K€ HT
Nouveau bilan	4 406	K€ HT

Son montant est établi conformément à la concession d'aménagement, il est en augmentation en fonction de l'augmentation des montants des travaux et des cessions.



### 3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	1 348	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 103	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 106	K€ HT

Les frais financiers liés au portage de l'opération sont en diminution de -242 K€ au regard du bon état de la trésorerie de l'opération.

### 3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	812	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	820	K€ HT
dont frais divers de l'année	152	K€ HT
Nouveau bilan	938	K€ HT

Les frais divers sont en augmentation (+127 K€ HT par rapport au CRAC 2014) correspondant à la mise à jour des provisions des frais de géomètre (+17 K€) et pour tenir compte des frais spécifiques de concessionnaires de réseaux pour permettre la mise en service de la nouvelle clinique Saint Roch.

### 3.1.7 Fonds de concours

Bilan approuvé	6 948	K€ HT
Cumul au 31.12	6 948	K€ HT
dont dans l'année	1 000	K€ HT
Nouveau bilan	7 048	K€ HT

En 2015, il a été versé au titre du fonds de concours la somme de 1 000 K€ HT. Le montant du fonds de concours à la Collectivité est augmenté à 7 048 K€ HT (+100 K€) pour permettre l'aménagement de l'entrée de l'agriparc en limite de la grande rambla.

## 3.2 Produits :

### Cessions

Bilan approuvé	44 941	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	37 260	K€ HT
dont recettes dans l'année	771	K€ HT
Nouveau bilan	45 595	K€ HT

#### Cession de terrains et de droits à bâtir

Le montant prévisionnel des recettes de cession est en augmentation de 654 K€ HT par rapport au CRAC 2014 en raison de l'ajustement des recettes suites à la bonne commercialisation droits à bâtir.

## 3.3 Moyens de financement :

### 3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	6 500	K€
Encours au 31.12	6 500	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	6 500	K€

Un emprunt de 6 500 K€ a été contracté fin 2007 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de financer le portage foncier. Au 31.12.2013, cet emprunt est intégralement amorti. Aucun nouvel emprunt n'a été contracté.

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération LES GRISETTES sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- *PARC MARIANNE*  
→ Une avance de trésorerie de 200K€ perçue en 09/2015 dont le remboursement interviendra courant 2016 ;
- *OVALIE*  
→ Une avance de trésorerie de 1 000K€ versée en 12/2015 et remboursée en 01/2015 ;
- *GRAND CŒUR*  
→ Une avance de trésorerie de 800K€ versée en 12/2014 dont le remboursement interviendra courant 2016.

### 3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	45 566	K€ HT
Nouveau bilan	46 286	K€ HT
Evolution	720	K€ HT

Grâce à une bonne commercialisation, les recettes constatées ont pu être augmentées et permettent d'augmenter la provision pour travaux et le fonds de concours à la Collectivité.

## IV. CONCLUSION

L'année 2015 a été marquée notamment par la livraison des premiers programmes de logements de la tranche 5, la poursuite des travaux de la nouvelle clinique Saint Roch le long de l'avenue du Colonel Pavelet et du projet du groupement MASCOBADO / PROMOLOGIS pour les lots d'habitat participatif (5a1 et 5a2).

Le quartier des Grisettes qui avait été retenu en 2013 à l'étape 2 « Engagé dans la labellisation » du processus de « labellisation Ecoquartier », après avoir été lauréat en 2011 dans la catégorie « Nature en ville », a obtenu au mois de décembre dernier le label « Ecoquartier 2015 ».

Enfin, un avenant n°2 à la concession d'aménagement est prévu ayant pour objet d'une part, de prolonger la durée de la mission de la SERM jusqu'en 2021 compte tenu de l'état d'avancement de l'opération, et d'autre part, en complément des missions de commercialisation de l'opération d'aménagement, de prendre en compte la mission de suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et investisseurs et d'adapter ainsi la rémunération du concessionnaire.

**OPERATION 1.426 – ZAC DES GRISETTES**

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2015

BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

CONCESSION D'AMENAGEMENT VILLE / SERM SIGNEE LE 17/11/2006  
Déclaré d'Utilité Publique par Arrêté préfectoral n° 2009-01-770 du 16/03/2009

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE en m <sup>2</sup>	SDP PC en m <sup>2</sup>	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en euros	CONDITIONS DE LA CESSION
13/11/2015	Terrain à bâtir	1 826	2 320	Commune de Montpellier DZ n° 156 - Lot 6C	Parcelles DZ 13 & 102 - dont provient la DZ 156 : Acquisition aux consorts CAMBON le 13/11/2009 Publiée le 05/01/2010 - Volume 2010P n° 57 Suivi d'un acte rectificatif en date du 23/12/2009 Publié le 05/01/2010 - Volume 2010P n° 58 Parcelles DZ 41 & 116 - dont provient la DZ 156 : Acquisition à Mme CHABER les 12&17/07/2007 Publiée le 26/07/2007 - Volume 2007P n° 10116 Parcelles DZ 109 & 11 - dont provient la DZ 156 : Acquisition à la Ville de Montpellier les 30/11&01/12/2006 Publiée le 18/01/2007 - Volume 2007P n° 798 Parcelle DZ 117 - dont provient la DZ 156 : Acquisition à la Ville de Montpellier les 30/11 & 01/12/2006 Publiée le 27/01/2010 - Volume 2010P n° 1341 cette parcelle dépendait du Domaine Public et a fait l'objet d'une décision de déclassement et de désaffectation aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier en date du 30/03/2009, reçue Préf. le 03/04/2009. Parcelles DZ 131, 101, 105 & 106 - dont provient la DZ 156 : Acquisition à la Communauté d'Agglomération de Montpellier les 9 & 12/12/2011 Publiée le 30/12/2011 - Volume 2011P n° 21484	SERM	LE NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL	556 848,00 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Avis du service des domaines en date du 23/09/2015 Paiement : à l'acte



CR 01426 ZAC DES GRISETTES  
Réglié HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 04/12/2006

Date de fin convention : 04/12/2018

		Bilan			2015					2016					2017					2018	2019	2020	2021	Bilan
Intitulé		Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau				
	CHARGES	45 566	3 158	38 789	796	494	281	326	1 897	287	413	287	473	1 459	887	512	391	2 351	46 286					
10	ETUDES	835	79	625	10	9	10	8	36	7	7	7	7	30	12			131	835					
11	ACQUISITIONS AUPRES du	4 373		4 373															4 373					
12	ACQUISITIONS	4 016	9	3 958				5	5				5	5	5	5	5	5	3 988					
13	TRAVAUX VRD	20 930	1 622	15 980	580	417	238	150	1 385	239	294	239	314	1 086	700	400	289	1 700	21 540					
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	2 001	113	1 635	29	11	15	13	68	15	15	15	15	60	55	53	54	130	2 054					
17	REMUNERATION	4 304	182	3 348	171	53	11	145	381	18	89	18	23	148	89	32	24	384	4 406					
18	FRAIS DIVERS	812	152	820	7	3	6	4	20	8	8	8	8	30	26	22	20		938					
19	TVA NON RECUPERABLE																							
20	FONDS DE CONCOURS	6 948	1 000	6 948									100	100					7 048					
21	FRAIS FINANCIERS CT	273		263				2	2										265					
22	FRAIS FINANCIERS MT/LT	1 075		841															841					
	PRODUITS	45 566	905	37 739	2 827	510	191	2 351	5 879		1 889			1 889	758	22			46 286					
50	VENTES DE TERRAINS ET	44 941	771	37 260	2 827	510		2 351	5 688		1 889			1 889	758				45 595					
51	VENTES AU CONCEDEANT																							
55	PARTICIPATION CONCEDEANT																		35					
56	PRODUITS FINANCIERS	35		35															138					
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	73	130	138															517					
58	PRODUITS DIVERS	517	4	305			191		191							22								
	RESULTAT		-2 253	-1 050	2 031	16	-90	2 025	3 982	-287	1 476	-287	-473	430	-129	-490	-391	-2 351	24 400					
	AMORTISSEMENTS	29 000		24 295				200	200									-95	6 500					
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	6 500		6 500															8 100					
64	REMBOURSEMENT AVANCE	12 900		8 100															9 800					
65	VERSEMENT AVANCE A	9 600		9 600				200	200															
90	FLUX DE TVA																							
92	DEBITEURS			95														-95	24 400					
	MOBILISATIONS	29 000	2 000	24 400															24 400					
		29 000	2 000	24 400															6 500					
70	MOBILISATION EMPRUNT	6 500		6 500															8 300					
74	MOBILISATION AVANCE	6 300	2 000	8 300															9 600					
78	Remboursement avances versées	16 200		9 600																				
	MOYENS DE FINANCEMENT		2 000	105				-200	-200									95						
	TRESORERIE		-1 007		1 024	1 040	896	2 837	2 837	2 496	3 972	3 631	3 266	3 266	3 137	2 647	2 256							

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
ZAC DES GRISETTES  
COMMUNE DE MONTPELLIER**

**AVENANT n°2**

## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par son Maire, Monsieur Philippe SAUREL, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° en date du , reçue en Préfecture de l'Hérault le .... ;

et désignée dans ce qui suit par « La Collectivité »

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine SAEM**, par abréviation S.E.R.M., Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 5.894.000 €, dont le siège est en l'Hôtel de Ville de Montpellier et les bureaux à Montpellier (34960) Etoile Richter, 45-place Ernest Granier, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro B 462 800 160,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts,

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

## **EXPOSE**

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 17 novembre 2006 et reçue en Préfecture le 4 décembre 2006, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier a confié à la SERM, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Grisettes.

Cette concession a été modifiée par l'avenant suivant :

- un avenant n° 1, approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier en date du 26 juillet 2007 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2007, signé le 17 septembre 2007, reçu en Préfecture le 18 septembre 2007, ayant pour objet de confier à un prestataire extérieur la mission de coordination en matière de sécurité et protection de la santé qui lui était initialement confiée dans la cadre de la concession.

En complément des missions de commercialisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire effectue un suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et des investisseurs. Il étudie les demandes d'implantation et les valide par la délivrance d'un agrément. Il convient de prendre en compte cette mission et d'adapter ainsi la rémunération du concessionnaire.

Par ailleurs, compte tenu de l'état d'avancement de l'opération, la durée de la mission de la SERM est prolongée jusqu'en 2021.

**Tel est l'objet du présent avenant.**

**CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## **ARTICLE 1 – MISSION DE L'AMENAGEUR**

L'article 2 f) de la concession d'aménagement, relatif à la mission de l'aménageur est complété comme suit :

« En complément des missions de commercialisation, le concessionnaire assure le suivi des demandes d'implantations commerciales dans les locaux dédiés au sein de la ZAC. Cette mission qui s'effectue jusqu'à 10 ans suivant l'acte de vente du terrain, consiste à :

- recueillir les pièces constitutives du dossier de demande d'implantation,
- analyser les éléments constitutifs de ce dossier,
- étudier l'environnement commercial et concurrentiel,
- délivrer un avis soumis à validation par le concédant.

Après validation par le concédant, le concessionnaire rédige un agrément commercial pour l'implantation d'une activité commerciale, assortie d'une enseigne le cas échéant. »

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 2 – DATE D'EFFET ET DUREE**

L'article 5 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

« Sa durée fixée initialement à douze ans (12) dans le cadre de la concession initiale est prolongée et expirera le 31/12/2021 ».

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 3 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR**

L'article 20 de la concession d'aménagement paragraphe 20.2.3 est complété comme suit :

« Pour la réalisation de la mission de suivi des demandes d'implantation au sein des locaux à vocation commerciale qui se concrétise par la délivrance d'un agrément commercial de la part du concessionnaire, celui-ci percevra une rémunération forfaitaire de 1 000 €uros par agrément délivré, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 ».

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

Toutes les clauses de la concession en date du 17 novembre 2006 et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.



## ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite par la Collectivité à la Société de la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En 3 exemplaires originaux

La Société  
Monsieur Christophe PEREZ  
Directeur Général

La Collectivité  
*nom du représentant*  
*fonction*

## **Séance publique du jeudi 20 octobre 2016**

**Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel**

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

**Absents :**

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

### **Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Richter Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Avenant n°12**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne-Richter est située sur la rive gauche du Lez, délimitée à l'est par l'avenue Raymond Dugrand, au nord par le rond-point Christophe Colomb et au sud par l'avenue Marie de Montpellier.

Elle accueille notamment la faculté de sciences économiques et de gestion, une bibliothèque universitaire et un espace de restauration, ainsi qu'un parc public de 2,5 ha, des logements, des bureaux et des commerces.

Elle est très bien desservie par un réseau de voiries et de pistes cyclables (pont Zuccarelli, passerelle des Barons de Caravètes, avenue Marie de Montpellier), renforcé par une solide desserte par les transports en commun (bus et tramway).

La Ville a confié son aménagement à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) par un traité de concession signé le 10 mai 1994.

Son architecte coordonnateur est Adrien Fainsilber.

Le dossier de création de la ZAC Port Marianne-Richter a été approuvé par arrêté préfectoral du 2 août 1993. Son dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mars 1995.

Par délibération du 24 juillet 1995, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°1 au traité de concession et a fixé les objectifs et les modalités de concertation du public relatifs à la modification du plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC.

Par délibération du 31 juillet 1998, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°2 au traité de concession prenant notamment en compte les dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 précisant les modalités de contrôle des sociétés d'économie mixte par les collectivités dans le cadre des marchés publics et des délégations de service public.

A la suite d'une phase de concertation organisée en janvier 1999, dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 février 1999, et à l'issue d'une enquête publique organisée du 28 mai au 2 juin 1999, le Conseil municipal a approuvé cette modification de PAZ par délibération du 27 juillet 1999.

Par délibération du 28 juillet 2000, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 au traité de concession visant à proroger ledit traité jusqu'au 31 décembre 2006 pour permettre à la SERM de réaliser, notamment, un immeuble de bureaux situé en façade de la place Ernest Granier.

En application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), le Conseil municipal a approuvé par délibération du 25 juillet 2001 un avenant n°4 visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement et à définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 25 juillet 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 visant à permettre à la SERM de réaliser un bâtiment sur l'îlot E nord de la ZAC, en bordure de la place de la Révolution Française, qui marque l'achèvement des façades de cet espace public majeur du quartier sur 4000 m² de SHON environ. Ce bâtiment, désigné « Espace Jacques I<sup>er</sup> d'Aragon », abrite à la fois des équipements publics et des bureaux privés.

Par délibération du 29 juillet 2004, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 en vue de permettre la réalisation d'un parking d'une capacité d'environ 300 places sur l'îlot M de la ZAC. Le parking prévu a été réalisé en surface avec une capacité de 80 places environ pour des raisons de coût et d'environnement.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Par délibération du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°7 prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2009 afin de permettre à la SERM de mener à bien sa mission, concernant, en particulier, l'achèvement de l'Espace Jacques I<sup>er</sup> d'Aragon et l'aménagement définitif de la place de la Révolution Française.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant supprimée de la concession d'aménagement, un avenant n°8 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 en vue d'autoriser la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence.

Considérant la possibilité de commercialisation à court terme du lot M de la ZAC, situé à l'arrière du bâtiment Etoile Richter, pour permettre la réalisation d'une nouvelle opération de bureaux, un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 juillet 2008 prorogeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2014.

Compte-tenu du décalage dans le temps de la réalisation de l'opération de bureau sur le lot M (CNFPT), le Conseil municipal a approuvé un avenant n°10 par délibération du 25 novembre 2013, signé le 10 décembre 2013, permettant de proroger les missions de la concession de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2016.

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°11 à la concession d'aménagement, signé le 25 novembre 2015 et tamponné préfecture le 15 décembre 2015, prolongeant les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2018, pour permettre la construction du siège du CNFPT (lot M).

Aujourd'hui, dans la perspective de l'achèvement de la construction du lot M en cours et de la clôture de cette concession d'aménagement dans les meilleures conditions, une nouvelle prolongation est aujourd'hui proposée jusqu'au 31 décembre 2019 dans le cadre d'un avenant n°12. Par ailleurs, il est également proposé de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM pour les adapter au travail réellement effectué par la société dans le cadre de ce même avenant à la concession.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées s'élevaient à 45 954 000 € pour un montant total de recettes perçues de 47 461 000 €. Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 47 461 000 € en dépenses et en recettes, en légère augmentation de 51 000 € par rapport au bilan précédent (ajustements mineurs du bilan).

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal:**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne – Richter qui a été établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Richter du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°12 à la concession d'aménagement actant sa prolongation jusqu'au 31 décembre 2019 et modifiant l'échéancier de versement de la rémunération des opérations de liquidation ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

**Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,**

  
**Philippe SAUREL**

**Publiée le : 21 octobre 2016**

**ZAC PORT MARIANNE - Richter**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Septembre 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

Les intervenants pour la réalisation de la ZAC sont :

Urbaniste Architecte Coordonnateur	Adrien FAINSILBER
Paysagiste	Michel DESVIGNE - Christine DALNOKY
Bureaux d'Etudes de Conception	VRD : Egis Aménagement et COTEBA
Etudes Hydrogéologiques	Egis Eau

L'aménagement du quartier a fait l'objet, dans le cadre de la concession d'aménagement, d'un partenariat avec le Crédit Foncier et ses filiales techniques :

- partenariat financier pour assurer la trésorerie initiale de l'opération,
- partenariat avec Foncier Habitat qui a réservé dès le lancement de l'opération 40% des surfaces hors œuvre nettes construites,
- partenariat technique avec SAVILLE, filiale de Foncier Habitat qui est intervenu en prestataire de services sur certaines missions spécifiques favorisant l'articulation aménagement - construction.

Les modalités de ce partenariat ont été renégociées pour prendre en compte l'évolution des structures du Crédit Foncier en concentrant notamment l'intervention des filiales construction sur les îlots en cours. Ce partenariat est désormais achevé.

### **1.2 Situation administrative**

#### **1.2.1 Autorisations**

Lors de sa séance du 27 décembre 1991, le Conseil Municipal a décidé de concéder l'aménagement du quartier de PORT MARIANNE Richter à la SERM.

Le Conseil Municipal a, le 28 mai 1993, délibéré sur la définition des objectifs et les modalités d'association du public en vue de demander la création d'une nouvelle ZAC. Il a, lors de sa séance du 28 juillet 1993, arrêté le dossier de création de la nouvelle ZAC. L'Arrêté préfectoral de création a été pris le 2 août 1993.

Par délibération du 9 mai 1994, le Conseil Municipal de la Ville de MONTPELLIER a approuvé un nouveau traité de concession signé le 10 mai 1994, reçu en préfecture le 19 mai 1994.

Le dossier de réalisation de la nouvelle ZAC (comprenant le PEP et le PAZ) après l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 octobre 1994 au 30 novembre 1994 et l'avis émis par le Conseil Municipal du 23 février 1995 a fait l'objet d'un arrêté d'approbation préfectoral en date du 7 mars 1995 portant également sur la Déclaration d'Utilité Publique.

Par Avenant n°1 en date du 11 août 1995 au traité de concession, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995, reçue en préfecture le 16 août 1995, la Ville de Montpellier a fixé les modalités d'association du public en vue de procéder à une concertation du public relative à la modification du Plan d'Aménagement de Zone.

Le déroulement de cette procédure a pris en compte l'articulation du quartier avec le tramway et l'adaptation du traitement des espaces publics de la place Ernest Granier et de la place Thermidor en re-précisant la constructibilité sur les îlots riverains. Cette adaptation a conduit à modifier les limites des îlots.

Le dossier de modification du Plan d'Aménagement de Zone a été, après concertation, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 février 1999.

L'enquête publique correspondante s'est déroulée du 28 avril 1999 au 2 juin 1999.

Le dossier de modification du PAZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27/09/1999.

Par délibération du 31 juillet 1998, reçue en préfecture le 18 août 1998, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°2 au traité de concession prenant notamment en compte les dispositions de la loi n°95-127 du 8 février 1995 précisant les modalités de contrôle des sociétés d'économie mixte par les collectivités dans le cadre des marchés publics et des délégations de service public.

Afin de répondre aux besoins de construction en matière d'immobilier de bureaux et locaux d'activités, il a été décidé de commercialiser l'îlot N en front de la place Ernest Granier, correspondant à un programme de 12 000 m<sup>2</sup>.

Afin de permettre l'aboutissement d'un tel projet et préserver l'unité technique et architecturale de cet ensemble immobilier, il a été demandé à la SERM, aménageur, de réaliser un tiers du programme. C'est pourquoi un avenant n°3 en date du 10 mai 1994 a été proposé au traité de concession. Cet avenant a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2000, reçue en préfecture le 28 août 2000.

Par avenant n°4, en date du 06 septembre 2001, reçu en préfecture le 07 septembre 2001, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, le traité de concession a été transformé en Convention Publique d'Aménagement.

Par avenant n°5 en date du 9 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 07 août 2003, il a été décidé de réaliser un immeuble de bureaux permettant d'intégrer une salle polyvalente pour les besoins notamment du quartier.

Par avenant n°6 en date du 23 septembre 2004, reçu en préfecture le 23 septembre 2004, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004, il a été décidé de réaliser un parking silo de 350 à 450 places

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Par avenant n°7 en date du 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 01 août 2005, il a été décidé de prolonger la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement ZAC PORT MARIANNE – Richter, jusqu'au 31 décembre 2009.

Par avenant n°8 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, il a été décidé que la SERM n'assurerait plus directement la mission de SPS et que cette mission serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.

Par avenant n°9 en date du 09 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, il a été décidé de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014 pour permettre la réalisation d'un nouveau programme immobilier sur l'îlot M.

Par avenant n°10 en date du 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2013, reçue en préfecture le 28 novembre 2013, il a été décidé de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016 pour permettre le suivi de commercialisation et la réalisation du programme du CNFPT sur l'îlot M.

Par avenant n°11 en date du 25 novembre 2015, reçu en préfecture le 15 décembre 2015, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2015, reçue en préfecture le 12 novembre 2015, il a été décidé de prolonger la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2018 en raison du décalage du planning de construction de l'opération CNFPT sur l'îlot M.

## 1.2.2 Recours

Sans objet

### 1.3 Programme

Le quartier PORT MARIANNE - Richter se développe sur une surface d'environ 12 ha, le long du Lez, sur la rive gauche, entre le Lez et l'avenue de la Mer, en continuité avec la zone agglomérée et l'urbanisation existante.

Le quartier a une vocation mixte :

- accueil de la Faculté de Sciences Economiques et de Gestion, sa bibliothèque et un espace restauration,
- construction de logements et immeubles d'habitation, de bureaux et locaux d'activités professionnelles et commerciales.

L'ensemble des opérations de constructions se décompose en 1 595 logements, soit 74 542 m<sup>2</sup> SHON livrés.

L'avancement des cessions de charges foncières est, au 31 décembre 2015, le suivant :

#### Logements

Livrés	1 595	dont 206 logements sociaux et 237 logements étudiants (CROUS)
--------	-------	--

#### Bureaux (en m<sup>2</sup> Shon)

Livrés	12 000 m <sup>2</sup>	« Etoile Richter »
	3 000 m <sup>2</sup>	Bureaux CCAS
	5 000 m <sup>2</sup>	« Le Bélem »
	4 000 m <sup>2</sup>	"Espace Jacques 1 <sup>er</sup> d'Aragon"
En cours de construction	4500 m <sup>2</sup>	Délégation Régionale CNFPT

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	± 120 000 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0m <sup>2</sup>

L'ensemble des terrains de la ZAC représente une superficie d'environ 12 ha.

La totalité des terrains est actuellement maîtrisée.

L'ensemble des espaces publics est aujourd'hui remis à la ville de Montpellier, hormis l'agrandissement de la place Thermidor.

### 2.2 Etudes

Toutes les études ont été réalisées.



## 2.3 Travaux

Le poste travaux comprend les travaux préparatoires et préalables, les travaux de viabilité primaires assurant la viabilité du quartier, les travaux de viabilité secondaires et tertiaires, la construction des bâtiments Etoile Richter et Espace Jacques 1<sup>er</sup> d'Aragon, les imprévus et les honoraires techniques ainsi que les frais sur travaux.

Pour rappel, le bilan prend en compte la réalisation des travaux :

- *De voiries et réseaux primaires :*
  - la partie de l'avenue Marie de Montpellier desservant le quartier et son carrefour avec l'ancienne l'avenue de la Mer (avenue R. Dugrand) y compris l'axe prioritaire de transports en commun sur ce segment,
  - la contre-allée de l'avenue de la Mer au droit des bâtiments de la faculté déjà construits (sciences économiques et gestion),
  - les réseaux nécessaires pour assurer la viabilité du quartier, et notamment leur maillage avec la rive droite du Lez (AEP) ainsi que le déplacement du réseau des eaux usées depuis le lit du Lez vers l'avenue de la Mer (segments en aval de Richter),
  - la modification des réseaux d'assainissement pluvial pour, en relation avec les travaux du tramway, passer d'une solution provisoire à la solution définitive. Les études, conduites par ailleurs par la Ville de Montpellier sur les projets de relèvement du niveau du Lez, ont permis de préconiser cette solution sur l'avenue Marie de Montpellier.
- De VRD secondaires et d'aménagement des sols internes au quartier, y compris le parc urbain (l'aménagement de l'intérieur des îlots est à la charge des constructeurs). Dans ce cadre, pour prendre en compte les évolutions de fonctionnement internes au quartier, le mail central a fait l'objet d'un aménagement définitif et d'une restructuration permettant une amélioration qualitative de l'intérieur du quartier. Ces travaux ont été réalisés en 1999.

Par la suite des travaux d'améliorations ont été engagés :

- Rénovation des Cœurs d'îlots G (la faluche, ACM) et H (Copropriété « Les caravelles », ACM) et mise en place de containers enterrés pour la collecte des ordures recyclables. Ces travaux ont été réceptionnés et livrés en octobre 2013.
- La mise en service de la ligne 3 de tramway depuis avril 2012 a engendré la modification par TAM de la station d'échange « Port Marianne » située avenue Marie de Montpellier, face à la place Thermidor de la ZAC Richter.  
Cette modification permet de réaménager cette partie sud de la ZAC en élargissant la place Thermidor et en redressant le tracé de l'avenue Marie de Montpellier.  
Ces aménagements ont été réceptionnés et livrés en mars 2014.
- *Superstructures :*
  - en lien avec l'implantation universitaire (locaux commerciaux en rez-de-chaussée du restaurant universitaire),
  - construction d'un tiers du programme de bureaux « Etoile Richter », îlot N Place Ernest Granier : bureaux et parking,
  - construction de l'îlot E, Place de la Révolution Française, Espace Jacques 1<sup>er</sup> d'Aragon
- Passerelle Barons de Caravètes,
- La réalisation d'une fontaine et l'implantation de 15 bustes sur la place de la Révolution Française.

Les travaux encore à réaliser concernent :

- Quelques aménagements d'accompagnement liés à la l'opération immobilière sur l'îlot M (réalisation de 4 500 m<sup>2</sup> SDP de bureaux par le CNFPT), ont été provisionnés en relation avec les recettes nouvelles générées par cette opération.
- La rénovation du revêtement de l'allée Dreyfus située le long du Lez pour laquelle un enveloppe de 155 K€ HT a été provisionnée.

## 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	112 042 m <sup>2</sup> shon
% commercialisé (actes signés)	95,9
Surface commercialisée dans l'année	0 m <sup>2</sup>

Nombre de logements programmés	1595
% commercialisé (actes signés)	100
Commercialisés dans l'année	0

Les îlots sont entièrement commercialisés pour 1595 logements et 24 000 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux, à l'exception du programme complémentaire de bureau ajouté sur l'îlot M pour 4 500 m<sup>2</sup> SdP dont la cession au CNFPT est intervenue en 2015.

### 2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
CNFPT	1734 m <sup>2</sup>	M1

### 2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien

## III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

### 3.1 Charges :

#### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 121	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 105	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	2 121	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent au règlement des impôts fonciers des parcelles encore propriété de la société (notamment l'îlot M).

### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	3 040	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 040	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	3 040	K€ HT

Aucune dépense en 2015.

### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	28 251	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	27 922	K€ HT
dont dépenses dans l'année	32	K€ HT
Nouveau bilan	28 252	K€ HT

Les dépenses de l'année 2015 correspondent essentiellement au solde des marchés des travaux d'agrandissement de la place thermidor et aux honoraires de maîtrise d'œuvre y afférant.

### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	4 813	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 507	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	60	K€ HT
Nouveau bilan	4 817	K€ HT

L'ensemble des rémunérations société est établi conformément à la concession.

### 3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 269	K€ HT
Cumul des frais au 31.12	1 264	K€ HT
dont frais divers de l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	1 315	K€ HT

L'augmentation du poste est liée à des provisions sur frais de remise d'ouvrage et clôture.

### 3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	6 267	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Le bilan prévisionnel de l'opération a versé intégralement les fonds de concours à la Ville de Montpellier, pour la réalisation d'équipements à hauteur de 6 267 K€ HT  
La cession de l'ilot M permettra de verser un fonds de concours supplémentaire de 800 K€ HT à la Ville de Montpellier en 2016.

### 3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	761	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	761	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	761	K€ HT

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	36 138	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	36 174	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 026	K€ HT
Nouveau bilan	36 174	K€ HT

Les montants des recettes de cession portées au nouveau bilan et constatées au 31 décembre 2015 se composent comme suit :

Le montant des cessions de charges foncières dans le bilan prévisionnel est de : 20 204 K€ HT  
au 31 décembre 2015 ont été perçus : 20 204 K€ HT  
dont en 2015 1 026 K€ HT  
Celui des ventes d'immeuble bâti (immeuble « Etoile Richter » et « Espace Jacques 1<sup>er</sup> d'Aragon »)  
est de : 13 878 K€ HT  
Les cessions d'immeubles bâtis ont été entièrement perçues au 31 décembre 2015.  
Les ventes d'immeuble bâti à cocontractant sont de : 2 092 K€ HT  
Elles ont été intégralement perçues au 31 décembre 2015.

La cession de l'ilot M représente une recette en 2015 de : 1 026 K€ HT  
En augmentation, en raison de la révision, par rapport au prévisionnel précédent.

### 3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	416	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	433	K€ HT
dont recettes dans l'année	28	K€ HT
Nouveau bilan	433	K€ HT

Les loyers correspondent à la gestion du parc de stationnement en surface de l'ilot M.

### 3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	9 525	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	9 525	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	9 525	K€ HT

Les collectivités ont participé au bilan de l'opération à hauteur de 9 525 K€ se répartissant comme suit :

- 1/ La Ville de Montpellier :  
pour le financement des infrastructures primaires pour la part qui ne concourt pas exclusivement à la desserte du quartier (boulevard Urbain, carrefour avenue Raymond Dugrand, maillage des réseaux, assainissement) et pour les travaux de viabilité nécessaires à l'implantation de la Faculté de Science Economiques et Gestion,  
un montant de : 8 420 K€ HT

2/ La Communauté d'Agglomération :

pour la réalisation de l'axe prioritaire de transports en commun,  
un montant de :

953 K€ HT

(y compris la part de l'aménagement du carrefour avec l'avenue Raymond Dugrand nécessaire pour l'axe prioritaire).

3/ La ZAC Port Marianne Consuls de Mer pour le maillage des réseaux contribuant à sa desserte en traversée de Lez.

Participation antérieure à 2004 de

152 K€ HT

Ces participations ont été entièrement encaissées au 31/12/2012.

### 3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	726	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	726	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	726	K€ HT

### 3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	603	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	603	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	603	K€ HT

## 3.3 Moyens de financement :

### 3.3.1 Avances interopérations

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération RICHTER sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- *PETIT BARD*

→ Une avance de trésorerie de 500K€ versée en 04/2015 pour 300K€ et 08/2015 pour 200K€ et dont le remboursement interviendra courant 2016.

### 3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	47 409	K€ HT
Nouveau bilan	47 461	K€ HT
Evolution	52	K€ HT

L'évolution du bilan est la conséquence de l'intégration de provisions pour des travaux d'accompagnements du programme tertiaire du CNFPT sur l'ilot M ainsi que des divers travaux d'amélioration à réaliser avant la clôture définitive de la ZAC, en relation avec les recettes nouvelles générées par cette opération (indexation lors de la cession du lot M et loyer du parking).

## IV. CONCLUSION

Le bilan consolidé de la ZAC Port Marianne – Richter est équilibré à 47 461 K€ HT.

La commercialisation du programme complémentaire de bureaux pour le siège régional du CNFPT, d'environ 4 500m<sup>2</sup> SDP sur l'ilot M, se concrétise, le permis de construire a été délivré le 4 mai 2015, l'acte de vente a été signé en décembre 2015.

Cette vente a été valorisée au bilan et permet de consolider le versement du fond de concours prévu depuis le CRAC 2012 d'un montant 800 K€ en 2016.

La rémunération de liquidation de la société doit être lissée dans le temps, de façon à être perçue dans un calendrier qui se rapproche du travail effectué par la société. Un avenant N° 12 est proposé afin d'adapter les conditions de perception de cette rémunération dite de clôture.



# CR 01270C + CONSOLIDATION RICHTER

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 01/01/1992

Date de fin convention : 31/12/2018

	Bilan	2015		2016					2017					2018	2019	Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Nouveau
<b>CHARGES</b>	<b>47 410</b>	<b>102</b>	<b>45 954</b>	<b>15</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>923</b>	<b>1 033</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>93</b>	<b>119</b>	<b>160</b>	<b>195</b>	<b>47 461</b>
10 ETUDES	3 040		3 040													3 040
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du	204		204													204
12 ACQUISITIONS	1 917	1	1 901											2	14	1 917
13 TRAVAUX VRD	15 058	26	14 769	14	45	45	45	149	5	5	5	5	20	40	80	15 058
14 TRAVAUX BÂTIMENT	10 818	1	10 799												20	10 819
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	2 375	5	2 354											20	1	2 375
17 RÉMUNÉRATION	4 813	60	4 507	1	3	3	78	84				84	86	85	55	4 817
18 FRAIS DIVERS	1 269	9	1 264						3	3	3	3	13	13	25	1 315
19 TVA PERDUE																
20 FONDOS DE CONCOURS	7 067		6 267				800	800								7 067
21 FRAIS FINANCIERS CT	127		127													127
22 FRAIS FINANCIERS MT/LT	634		634													634
27 FRAIS COMMERCIALISATION	88		88													88
<b>PRODUITS</b>	<b>47 409</b>	<b>1 054</b>	<b>47 461</b>													<b>47 461</b>
30 LOYERS	416	28	433													433
50 VENTES DE TERRAINS ET	20 168	1 026	20 204													20 204
51 CESS BATIS CO	2 092		2 092													2 092
52 VENTES DE BATIMENTS	13 878		13 878													13 878
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	9 525		9 525													9 525
56 PRODUITS FINANCIERS	603		603													603
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	496		496													496
58 PRODUITS DIVERS	231		231													231
<b>RESULTAT</b>		<b>952</b>	<b>1 507</b>	<b>-15</b>	<b>-48</b>	<b>-48</b>	<b>-923</b>	<b>-1 033</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-93</b>	<b>-119</b>	<b>-160</b>	<b>-195</b>	
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>14 956</b>	<b>500</b>	<b>14 356</b>													<b>14 356</b>
65 AVANCE VERSEE à autre opé	14 956	500	14 356													14 356
67 DEBITEURS CREDITEURS																
69 VERSEMENT AVANCE à																
90 FLUX DE TVA																
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>14 956</b>		<b>13 857</b>				<b>499</b>	<b>499</b>								<b>14 356</b>
74 MOBILISATION AVANCE	8 100		8 100													8 100
77 Depots et cautions reçus Parking			1				-1	-1								
78 REMBOURSEMENT AVANCE	6 856		5 756				500	500								6 256
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>		<b>-500</b>	<b>-499</b>				<b>499</b>	<b>499</b>								
<b>TRESORERIE</b>		<b>1 205</b>		<b>1 188</b>	<b>1 131</b>	<b>1 074</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>464</b>	<b>453</b>	<b>443</b>	<b>355</b>	<b>355</b>	<b>195</b>		

565

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC PORT MARIANNE - RICHTER**

**Commune de MONTPELLIER**

**AVENANT N°12**



## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par Mme Stéphanie JANNIN, Adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n° ..... du Conseil Municipal en date du .....,

et désignée dans ce qui suit par "la Collectivité"

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5 894 000 €, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° B 462 800 160, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER et les bureaux, immeuble « Etoile Richter » , 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe Pérez, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la SERM dans sa séance du 18 septembre 2014.

Lesdits pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

## EXPOSE

La ZAC PORT MARIANNE Richter, a été créée par arrêté préfectoral en date du 2 août 1993 et concédée à la Société d'équipement de la région Montpelliéraine (SERM) par un traité signé par la ville le 10 mai 1994.

La ZAC PORT MARIANNE Richter est destinée à accueillir des équipements urbains, du logement et des locaux à usage d'activités bureaux, commerces.

Cette ZAC a fait l'objet de plusieurs avenants au traité de concession initial entre la Ville de Montpellier et la SERM :

- par délibération en date du 24 juillet 1995, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°1 en date du 10 mai 1994 au traité de concession et a fixé les objectifs et les modalités de concertation du public relatifs à la modification du plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC ;
- par délibération du 31 juillet 1998, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°2 au traité de concession prenant notamment en compte les dispositions de la loi n°95-127 du 8 février 1995 précisant les modalités de contrôle des sociétés d'économie mixte par les collectivités dans le cadre des marchés publics et des délégations de service public ;
- par délibération en date du 28 juillet 2000, reçue en préfecture le 28 août 2000, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°3 signé le 10 mai 1994 au traité de concession visant à proroger ledit traité jusqu'au 31 décembre 2006 pour permettre à la SERM de réaliser, notamment, un immeuble de bureaux situé en façade de la place Ernest Granier ;
- par délibération en date du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 07 septembre 2001 le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°4 signé le 06 septembre 2001, reçu en préfecture le 07 septembre 2001, au traité de concession visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement et à définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme, en application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;
- par délibération en date du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 07 août 2003, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°5 signé le 09 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, à la convention publique d'aménagement visant de permettre à la SERM de réaliser un bâtiment sur l'îlot E nord de la ZAC, en bordure de la place de la Révolution Française, qui marquera l'achèvement des façades de cet espace public majeur du quartier sur 4000 m² de SHON environ. Ce bâtiment abritera à la fois des équipements publics et bureaux privés ;
- par délibération en date du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°6 signé le 23 septembre 2004, reçu en préfecture le 23 septembre 2004, à la convention publique d'aménagement prévoyant la réalisation d'un parking silo d'une capacité de 350 à 450 places environ sur l'îlot M de la ZAC ;
- par délibération en date du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 01 août 2005, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°7 signé le 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, prorogeant la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2009 afin de terminer les travaux ;
- par délibération en date du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant de la convention initiale n°8 signé le 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, relatif à la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé. Il a été décidé que la SERM n'assurait désormais plus directement cette mission et que celle-ci serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur. L'article 20.II.5 relatif à la rémunération de la SERM a été modifié afin d'intégrer la suppression de cette mission.
- par délibération en date du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant de la convention initiale n°9 signé le 9 septembre 2009, reçu en

préfecture le 18 septembre 2009, relatif à la prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014 afin de lancer la commercialisation d'un programme complémentaire sur l'îlot M.

- par délibération du 25 novembre 2013, reçue en préfecture le 28 novembre 2013, le conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°10 en date du 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013, relatif à la prolongation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016 pour permettre le suivi de commercialisation et la réalisation du programme du CNFPT sur l'îlot M.
- par délibération du 5 novembre 2015, reçue en préfecture le 12 novembre 2015, le conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°11 en date du 25 novembre 2015, reçu en préfecture le 15 décembre 2015, relatif à la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2018.

La rémunération de liquidation de la société doit être lissée dans le temps, de façon à être perçue dans un calendrier qui se rapproche du travail effectué par la société. Il convient ainsi d'adapter les conditions de perception de cette rémunération dite de clôture.

De plus, afin de mener à bien l'ensemble des tâches de clôture de l'opération, il est nécessaire de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2019.

**Tel est l'objet du présent avenant n°12.**

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :**

## **ARTICLE 1 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'article 24.2 de la concession d'aménagement intitulé « opérations de liquidation et rémunération correspondante » et en particulier l'alinéa 3 est modifié comme suit :

« La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière est fixée à 0.5 % HT de la demie somme de l'ensemble des dépenses et recettes TTC constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération. »

L'article 24.4 intitulé "modalités de règlement" de la concession d'aménagement est complété par un paragraphe et est rédigé comme suit :

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par la Collectivité à la Société dans les trois mois de la présentation de comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financier et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Concernant la rémunération de liquidation, elle peut être partiellement prélevée et acquise au fur et à mesure de l'accomplissement de la mission, avant l'expiration du contrat. Les montants d'acomptes sont imputés conformément au CRACL délibéré par la Collectivité.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du présent contrat, l'aménageur aura droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la convention publique d'aménagement, le remboursement des avances de trésorerie à court terme et/ou des emprunts dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus, dans la limite de la valeur TTC des terrains non encore cédés, estimés au vu du dernier bilan actualisé de l'opération.

## **ARTICLE 2 – DUREE de la CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

L'article 5 de la convention est modifié comme suit :

« Sa durée fixée initialement à huit années (8) dans le cadre de la convention initiale, prolongée jusqu'au 31/12/2018 par avenant n11, est prolongée jusqu'au 31/12/2019 ».

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

Tous les articles de la concession initiale et de ses avenants successifs non modifiés par la présente convention demeurent inchangés et applicables.

## **ARTICLE 4 – ENTRE EN VIGUEUR**

Le présent avenant prendra effet après notification de la date à laquelle le présent avenant aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En trois exemplaires originaux

La Société  
**Monsieur Christophe PEREZ**  
Directeur Général

La Ville  
**Madame Stéphanie JANNIN**  
Adjoint au Maire de Montpellier  
Délégué à l'urbanisme



# OPERATION 1.270 – PORT MARIANNE – RICHTER

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2015  
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT VILLE / SERM DU 06/09/2001  
Opération déclarée d'utilité publique par Arrêté Préfectoral n° n° 95-1-0554 du 07/03/1995.

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE en m²	SDP PC en m²	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en euros	CONDITIONS DE LA CESSION
25/11/2015	Terrain à bâtir	1 734	4 663	Commune de Montpellier SA 343 - Lot M1	Parcelle SB 5 - dont provient la SA 343 : Acquisition à M. Jacques RAYNARD les 5 et 13/05/1992 Publiée le 22/07/1992 - Volume 1992P n° 8365 Parcelles SA 76, 77 & 110 - dont provient la SA 343 : Acquisition à la Commune de Montpellier le 30/06/1993 (acte administratif) Publiée le 07/07/1993 - Volume 93P n° 7183	SERM	CNFPT	1 025 860,00 €	Générales : habituelles CCCT Particulières : Droit de passage au profit du domaine public - restriction au droit de disposer : sur la parcelle SA 343 (objet des présentes) est constitué au profit de la Commune de Montpellier un droit de passage public piétonnier. Ce droit de passage est consenti pour une durée de 99 ans (passée cette échéance calendaire, l'acquéreur s'engage pour lui et ses ayants cause à reconnaître par acte authentique sans frais pour lui à la Commune de Montpellier à 1ère réquisition de la collectivité un nouveau droit de passage public piétonnier.) Paiement : à l'acte

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC PORT MARIANNE - RICHTER**

**Commune de MONTPELLIER**

**AVENANT N° 12**

## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par Mme Stéphanie JANNIN, Adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n° ..... du Conseil Municipal en date du .....,

et désignée dans ce qui suit par "la Collectivité"

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5 894 000 €, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° B 462 800 160, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER et les bureaux, immeuble « Etoile Richter » , 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe Pérez, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la SERM dans sa séance du 18 septembre 2014.

Lesdits pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**



## EXPOSE

La ZAC PORT MARIANNE Richter, a été créée par arrêté préfectoral en date du 2 août 1993 et concédée à la Société d'équipement de la région Montpellieraine (SERM) par un traité signé par la ville le 10 mai 1994.

La ZAC PORT MARIANNE Richter est destinée à accueillir des équipements urbains, du logement et des locaux à usage d'activités bureaux, commerces.

Cette ZAC a fait l'objet de plusieurs avenants au traité de concession initial entre la Ville de Montpellier et la SERM :

- par délibération en date du 24 juillet 1995, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°1 en date du 10 mai 1994 au traité de concession et a fixé les objectifs et les modalités de concertation du public relatifs à la modification du plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC ;
- par délibération du 31 juillet 1998, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°2 au traité de concession prenant notamment en compte les dispositions de la loi n°95-127 du 8 février 1995 précisant les modalités de contrôle des sociétés d'économie mixte par les collectivités dans le cadre des marchés publics et des délégations de service public ;
- par délibération en date du 28 juillet 2000, reçue en préfecture le 28 août 2000, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°3 signé le 10 mai 1994 au traité de concession visant à proroger ledit traité jusqu'au 31 décembre 2006 pour permettre à la SERM de réaliser, notamment, un immeuble de bureaux situé en façade de la place Ernest Granier ;
- par délibération en date du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 07 septembre 2001 le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°4 signé le 06 septembre 2001, reçu en préfecture le 07 septembre 2001, au traité de concession visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement et à définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme, en application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;
- par délibération en date du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 07 août 2003, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°5 signé le 09 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, à la convention publique d'aménagement visant de permettre à la SERM de réaliser un bâtiment sur l'îlot E nord de la ZAC, en bordure de la place de la Révolution Française, qui marquera l'achèvement des façades de cet espace public majeur du quartier sur 4000 m² de SHON environ. Ce bâtiment abritera à la fois des équipements publics et bureaux privés ;
- par délibération en date du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°6 signé le 23 septembre 2004, reçu en préfecture le 23 septembre 2004, à la convention publique d'aménagement prévoyant la réalisation d'un parking silo d'une capacité de 350 à 450 places environ sur l'îlot M de la ZAC ;
- par délibération en date du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 01 août 2005, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°7 signé le 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, prorogeant la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2009 afin de terminer les travaux ;
- par délibération en date du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant de la convention initiale n°8 signé le 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, relatif à la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé. Il a été décidé que la SERM n'assurait désormais plus directement cette mission et que celle-ci serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur. L'article 20.II.5 relatif à la rémunération de la SERM a été modifié afin d'intégrer la suppression de cette mission.
- par délibération en date du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant de la convention initiale n°9 signé le 9 septembre 2009, reçu en

préfecture le 18 septembre 2009, relatif à la prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014 afin de lancer la commercialisation d'un programme complémentaire sur l'ilot M.

- par délibération du 25 novembre 2013, reçue en préfecture le 28 novembre 2013, le conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°10 en date du 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013, relatif à la prolongation de la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2016 pour permettre le suivi de commercialisation et la réalisation du programme du CNFPT sur l'ilot M.
- par délibération du 5 novembre 2015, reçue en préfecture le 12 novembre 2015, le conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n°11 en date du 25 novembre 2015, reçu en préfecture le 15 décembre 2015, relatif à la prolongation de la concession jusqu'au 31 décembre 2018.

La rémunération de liquidation de la société doit être lissée dans le temps, de façon à être perçue dans un calendrier qui se rapproche du travail effectué par la société. Il convient ainsi d'adapter les conditions de perception de cette rémunération dite de clôture.

De plus, afin de mener à bien l'ensemble des tâches de clôture de l'opération, il est nécessaire de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2019.

**Tel est l'objet du présent avenant n° 12.**

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

## **ARTICLE 1 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'article 24.2 de la concession d'aménagement intitulé « opérations de liquidation et rémunération correspondante » et en particulier l'alinéa 3 est modifié comme suit :

« La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière est fixée à 0.5 % HT de la demie somme de l'ensemble des dépenses et recettes TTC constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération. »

L'article 24.4 intitulé "modalités de règlement" de la concession d'aménagement est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Concernant la rémunération de liquidation, elle peut être partiellement prélevée et acquise au fur et à mesure de l'accomplissement de la mission, avant l'expiration du contrat. Les montants d'acomptes sont imputés conformément au CRACL et son bilan prévisionnel délibérés par la Collectivité. »

## **ARTICLE 2 – DUREE de la CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

L'article 5 de la convention est modifié comme suit :

« Sa durée fixée initialement à huit années (8) dans le cadre de la convention initiale, prolongée jusqu'au 31/12/2018 par avenant n°11, est prolongée jusqu'au 31/12/2019 ».

Le reste de l'article demeure sans changement.

## **ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

Tous les articles de la concession initiale et de ses avenants successifs non modifiés par la présente convention demeurent inchangés et applicables.

## **ARTICLE 4 – ENTRE EN VIGUEUR**

Le présent avenant prendra effet après notification de la date à laquelle le présent avenant aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En trois exemplaires originaux

La Société  
**Monsieur Christophe PEREZ**  
Directeur Général

La Ville  
**Madame Stéphanie JANNIN**  
Adjoint au Maire de Montpellier  
Délégué à l'urbanisme

## **Séance publique du jeudi 20 octobre 2016**

**Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel**

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

**Absents :**

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

### **Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Consuls de Mer Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2015)**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne - Consuls de Mer s'est développée dès le milieu des années 1990 en rive droite du Lez, entre le centre-ville et le Lez. Elle a pour objet principal d'apporter à ce quartier, qui s'était urbanisé sans grande cohérence, les équipements et la configuration urbaine qui lui faisaient défaut.

Dans cet esprit, sa définition et sa coordination urbanistique, architecturale et paysagère ont été confiées à R. KRIER, architecte exerçant à Vienne et à Berlin, dont les travaux s'inspirent des formes de nos anciens cœurs de ville.

Plusieurs opérations de construction se sont ainsi développées sur ce quartier selon les principes de R. KRIER dans la conception des "maisons de ville" qui composent les îlots de la ZAC.

La convention publique d'aménagement, signée entre la Ville et la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) pour l'aménagement de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer, a été approuvée par délibération du 9 mai 1994 et modifiée par les avenants n° 1, 2 et 3, autorisés respectivement par les délibérations du Conseil municipal du 24 juillet 1995, du 2 décembre 1996, et du 31 juillet 1998. Un avenant n° 4 approuvé par délibération du 25 juillet 2001 est venu transformer la concession en convention publique d'aménagement.

Un avenant n° 1 à cette convention publique d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2002. Celui-ci a permis d'engager les études nécessaires à une première extension de la ZAC au sud de l'avenue du Professeur Etienne Antonelli, sur des terrains devant accueillir le quartier accompagnant le nouvel hôtel de Ville.

Un avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement, approuvé par le Conseil municipal du 29 juillet 2004, désignait la SERM pour la réalisation des travaux d'aménagement et de construction de cette extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer. Cet avenant a également prorogé la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2010 et fixé l'échéancier de la participation financière de la Ville à l'opération.

Le 25 juillet 2003, le Conseil municipal a adopté les objectifs et modalités d'association du public à cette 1<sup>ère</sup> extension de ZAC. D'une superficie de 9 hectares environ, cette opération devait permettre, dans une perspective de mixité urbaine, de compléter le programme du quartier en logements et locaux d'activités, et d'accueillir le futur hôtel de Ville de Montpellier.

Le programme de cette 1<sup>ère</sup> extension de ZAC prévoyait également la réalisation d'un parc public paysager de 4 hectares environ, comprenant en infrastructure un bassin d'orage d'une capacité de 20 000 m<sup>3</sup>, un parc de stationnement public d'environ 700 places, ainsi que des voiries et espaces publics nécessaires au fonctionnement du quartier (équipements aujourd'hui réalisés).

Les études relatives à l'extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer ont été confiées à l'équipe d'architectes urbanistes Jean Nouvel / François Fontès.

Le dossier de création de l'extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 31 mars 2004. Le dossier de réalisation a, quant à lui, été arrêté par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2004 et approuvé par délibération du 25 juillet 2005. Le programme des équipements publics correspondant a également été approuvé par délibération du Conseil municipal le 25 juillet 2005.

Après avoir déclaré l'intérêt général de cette extension par délibération du Conseil municipal du 9 mai 2005, la Ville a demandé à Monsieur le Préfet d'en déclarer l'utilité publique, qui a été prononcée par arrêté préfectoral du 20 juin 2005.

Par cette extension d'environ 9 hectares, la superficie totale de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer a été portée à 20,8 hectares.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Un avenant n° 3 approuvé par le Conseil municipal le 25 juillet 2005, a permis de modifier la concession d'aménagement pour ajuster, en le minimisant, le taux de rémunération de la SERM en matière d'acquisitions foncières.

Enfin, le calendrier de réalisation des équipements primaires de la ZAC ayant été décalé dans le temps, l'échéancier de versement des participations de la Ville correspondant à ces équipements a dû être adapté en conséquence et a donné lieu à un avenant n° 4 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil municipal du 25 juillet 2006.

La première extension de la ZAC au sud de l'avenue du Professeur Antonelli, conçue autour du nouvel hôtel de ville, est entrée en phase opérationnelle au printemps 2006 et se poursuit aujourd'hui pour une livraison de l'ensemble des équipements qui la composent fin 2011.

Par délibération du 26 mars 2007, le Conseil municipal a décidé le lancement d'une deuxième procédure d'extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer dans le prolongement sud-ouest du secteur du nouvel hôtel de ville, délimitée au sud par la rue des Acconiers. Cette délibération a également fixé les objectifs d'aménagement retenus pour ce projet et les modalités d'association du public.

Outre la nécessité de compléter l'offre en programmes de logements et de bureaux proposée sur le secteur de l'hôtel de ville, cette 2<sup>ème</sup> extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer permettra d'assurer la continuité avec les quartiers existants, la construction d'une façade urbaine le long de la rue des Acconiers et de l'avenue Germaine Tillion (ancienne voie ferrée d'intérêt local) et, surtout, de renforcer l'urbanisation le long de la 3<sup>ème</sup> ligne de tramway.

Dans ce contexte, par délibération du 26 juillet 2007, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 5 prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015 pour permettre à la SERM de mener les études relatives à ce nouveau projet d'extension de ZAC. Cet avenant n° 5 a également autorisé la SERM à confier la mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) à un prestataire extérieur, après mise en concurrence, cette mission étant supprimée de la convention publique d'aménagement. De même, pour donner suite à la modification du régime fiscal des participations et afin de garantir les droits de la collectivité en matière de récupération de TVA, cet avenant a intégré un modèle de fiches d'ouvrages permettant de déterminer les participations affectées par la collectivité à chaque ouvrage.

Enfin, cet avenant n° 5 a acté la réalisation par la SERM des bâtiments situés à l'ouest de la place Georges Frêche (« parvis » de l'hôtel de Ville) pour l'accueil d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON) de bureaux et de commerces, opération traduite par une augmentation des dépenses dans le bilan prévisionnel de la ZAC compensée à un niveau équivalent par les recettes de cession attendues.

Un avenant n° 6 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération en Conseil municipal du 24 juillet 2008, afin d'adapter les versements de la participation de la Ville au titre des équipements publics à l'échéancier de réalisation de ces mêmes équipements. Cet avenant a également permis d'adapter le taux de rémunération de commercialisation de la SERM propre à la cession du volume du nouvel hôtel de ville. Lors de cette même séance du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a acté l'abandon de la réalisation par la SERM des bâtiments situés à l'ouest de la place Georges Frêche, constatant la possibilité de réalisation de cette opération par la promotion privée du fait des bonnes conditions du marché. Le Conseil municipal a également approuvé le dossier de création de l'extension de la ZAC, déterminant ainsi le nouveau périmètre d'opération.

Pour donner suite à l'approbation de ce dossier de création, un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil municipal le 9 février 2009, afin d'étendre les missions d'aménageur de la SERM sur une partie du nouveau périmètre de ZAC et d'adapter le bilan financier, et notamment la participation de la Ville et son échéancier de versement, à ces nouvelles missions.

Par délibération du 27 juillet 2009, le conseil municipal a approuvé un avenant n° 8 à la concession d'aménagement afin de modifier les missions de la SERM et d'adapter le bilan de l'opération et l'échéancier de versement de la participation de la Ville aux évolutions du programme des travaux (prise en compte des travaux de la ligne 3 du tramway, mise en lumière du quartier par Yann Kersalé dans le cadre du programme « La nuit des liens », adaptation du réseau pluvial dans le secteur des Acconiers). Cet avenant a acté une augmentation de la participation de la Ville de 2 096 000 € HT, portant son montant total à 25 394 400 € HT.

Désireuse de s'appuyer sur l'assistance technique de la SERM dans le cadre de la désignation du futur gestionnaire du parking public d'environ 700 places, la Ville a approuvé un avenant n° 9 par délibération du 26 juillet 2010. Les objectifs de cette assistance étaient de préciser les limites de prestation entre la SERM et le futur gestionnaire, de définir les travaux et équipements assurés par l'un et l'autre et de confier à la SERM les travaux ainsi définis. Cet avenant a également permis de modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à la concession d'aménagement pour tenir compte de l'avancement des équipements primaires de la ZAC.

Par ailleurs, un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du 25 juillet 2011 afin de modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'opération pour tenir compte du calendrier de réalisation des équipements primaires.

En 2010, une phase de concertation portant sur le projet de dossier de réalisation de la deuxième extension de la ZAC (phase 3) a été menée du 29 novembre 2010 au 17 décembre 2010. A l'issue de cette phase de concertation, le Conseil municipal a approuvé, par délibération du 7 février 2011, le bilan complémentaire et définitif de la concertation et a arrêté le projet de dossier de réalisation de cette extension de ZAC. Par délibérations du 9 mai 2011, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de cette opération.

Par délibération du 20 juin 2011, le Conseil municipal a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant enquête pour la protection de l'environnement, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire relatifs à l'extension de ZAC.

A l'issue des enquêtes publiques conjointes correspondantes, le Conseil municipal a prononcé l'intérêt général de l'opération et a adopté la déclaration de projet préalable à sa réalisation par délibération du 25 juin 2012. La déclaration d'utilité publique a ensuite été prononcée par le Préfet de l'Hérault par arrêté du 2 août 2012.

Parallèlement, le Conseil municipal a engagé, par délibération du 6 février 2012, une nouvelle procédure visant à adapter le périmètre de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer. Cette démarche, qui répond notamment à l'application du protocole d'accord signé le 8 juin 2011 entre la Ville et les consorts Agelou, propriétaires d'une parcelle située dans la 2<sup>ème</sup> extension de la ZAC, permet aussi d'approfondir la réflexion sur l'affirmation du contexte urbain de la façade de l'avenue Germaine Tillion ainsi que du renouvellement urbain des parcelles situées en bordure de la rue du Moulins des sept Cans. L'élaboration du dossier de réalisation est actuellement en cours.

Compte-tenu des opérations qui restaient à engager par la SERM, notamment sur le secteur de la deuxième extension (phase 3), une prolongation de la concession de cinq années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2020, a été approuvée par le Conseil municipal lors de sa séance du 6 novembre 2014 dans le cadre d'un avenant n°13 signé le 10 décembre 2014.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées et les recettes perçues au titre de la concession d'aménagement s'élèvent respectivement à 103 716 000 € HT et à 105 365 000 € HT. A la même date, le bilan prévisionnel s'équilibre à 115 428 000 € HT en dépenses et en recettes, en légère augmentation de 107 000 € HT par rapport au bilan précédent du fait de l'évolution des prévisions de développement des programmes le long de l'avenue Germaine Tillion notamment.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015 qui vous est présenté en annexe de cette délibération.

#### **En conséquence, il est proposé au Conseil municipal:**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne - Consuls de Mer, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte du rapport spécial joint, établi par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015, et qui vous a été présenté ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

Philippe SAUREL



**Publiée le : 21 octobre 2016**





CR 01240C Consuls de mer Consolidé  
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 19/05/1994

Date de fin convention : 31/12/2020

Intitulé	Bilan	2015			2016					2017					2018	2019	2020	Bilan
	Approuvé	Année	Cumul		Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Nouveau
<b>CHARGES</b>	<b>115 321</b>	<b>1 784</b>	<b>103 716</b>	<b>50</b>		<b>65</b>	<b>41</b>	<b>541</b>	<b>697</b>	<b>238</b>	<b>369</b>	<b>424</b>	<b>2 180</b>	<b>3 211</b>	<b>2 018</b>	<b>1 863</b>	<b>3 923</b>	<b>115 428</b>
10 ETUDES	2 988	3	2 825	8		8	8	8	34	8	8	8	8	34	32	30	33	2 988
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du	5 150		5 150															5 150
12 ACQUISITIONS	16 815	279	14 169					9	9	117	117	117	1 637	1 988	20	20	609	16 815
13 TRAVAUX VMD	63 437	911	58 552	25				283	308	83	142	225	250	700	1 295	1 136	1 447	63 437
14 TRAVAUX BÂTIMENT																		
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	6 739	66	5 164					91	91	6	23	44	61	134	332	367	651	6 739
17 RÉMUNÉRATION	10 634	192	8 965	2		5	20	101	129	14	22	25	170	231	256	245	824	10 634
18 FRAIS DIVERS	4 102	287	3 517			38		38	75		50		50	100	70	70	375	4 207
19 TVA PERDUE	29		29															29
20 FONDS DE CONCOURS	1 187		1 187															1 187
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	902		897															908
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	3 336	47	3 259	14		14	12	11	51	9	7	5	4	25	11	-4	-15	3 317
27 FRAIS COMMERCIALISATION	2		2															2
<b>PRODUITS</b>	<b>115 321</b>	<b>1 940</b>	<b>105 365</b>				<b>388</b>	<b>1 637</b>	<b>2 025</b>				<b>1 470</b>	<b>1 470</b>	<b>2 855</b>	<b>2 882</b>	<b>832</b>	<b>115 428</b>
50 VENTES DE TERRAINS ET	51 826	1 608	41 981				388	1 526	1 914				1 470	1 470	2 855	2 882	832	51 933
51 VENTES AU CONCEDANT	19 871		19 871															19 871
52 VENTES DE BATIMENTS																		
53 PARTICIPATIONS	16 742		16 631					111	111									16 742
55 PARTICIPATIONS	25 894	333	25 894															25 894
56 PRODUITS FINANCIERS	419		419															419
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	305		305															305
58 PRODUITS DIVERS	264		264															264
<b>RESULTAT</b>		<b>156</b>	<b>1 648</b>	<b>-50</b>		<b>-65</b>	<b>346</b>	<b>1 096</b>	<b>1 328</b>	<b>-238</b>	<b>-369</b>	<b>-424</b>	<b>-710</b>	<b>-1 741</b>	<b>837</b>	<b>1 019</b>	<b>-3 091</b>	
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>40 159</b>	<b>8 600</b>	<b>32 359</b>			<b>494</b>	<b>496</b>	<b>497</b>	<b>1 487</b>	<b>499</b>	<b>501</b>	<b>503</b>	<b>504</b>	<b>2 007</b>	<b>506</b>			<b>36 359</b>
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	5 679		1 679			494	496	497	1 487	499	501	503	504	2 007	506			5 679
62 REMBOURSEMENT AVANCE																		
64 REMBOURSEMENT AVANCE	19 024	8 200	14 824															14 824
65 REMBOURSEMENT AUTRE	15 456	400	15 856															15 856
69 VERSEMENT AVANCE à																		
90 FLUX DE TVA																		
9030 Flux de TVA																		
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>40 159</b>	<b>8 600</b>	<b>31 359</b>					<b>5 000</b>	<b>5 000</b>									<b>36 359</b>
70 MOBILISATION EMPRUNT	5 679	4 000	5 679															5 679
72 MOBILISATION AVANCE																		
74 MOBILISATION AVANCE	25 830	4 600	17 030					5 000	5 000									22 030
77 DEPOTS RECUS																		
78 REMBOURSEMENT AVANCE	8 650		8 650															8 650
79 REMBOURSEMENT AVANCE par																		
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>			<b>-1 000</b>			<b>-494</b>	<b>-496</b>	<b>4 503</b>	<b>3 513</b>	<b>-499</b>	<b>-501</b>	<b>-503</b>	<b>-504</b>	<b>-2 007</b>	<b>-506</b>			
<b>TRESORERIE</b>		<b>598</b>		<b>542</b>		<b>-26</b>	<b>-177</b>	<b>5 489</b>	<b>5 489</b>	<b>4 710</b>	<b>3 772</b>	<b>2 766</b>	<b>1 742</b>	<b>1 742</b>	<b>2 073</b>	<b>3 091</b>		



**ZAC PORT MARIANNE - Consuls de Mer**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Août 2016**

## I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

### 1.1 Intervenants principaux

#### Secteur Nord Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur  
Bureaux d'Etudes de Conception

Maître d'œuvre d'exécution  
Etudes Hydrogéologiques  
Géomètre

Rob KRIER et Nicolas LEBUNETEL  
VRD Primaires : BETEREM  
VRD Secondaires : BCEOM  
RKNL/EGIS Aménagement  
BCEOM  
Cabinet SIRAGUSA

#### Secteur Sud Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur  
Maître d'œuvre Espaces publics

Maître d'œuvre Bassin d'orage  
Maître d'œuvre du Parking  
Maître d'œuvre des ouvrages d'art

Jean Nouvel et François Fontès  
AJN/Fontès/Infrasud/Verdier (jusqu'en nov. 2010)  
SITETUDES/EGSA/SEDOA  
et EGIS aménagement (depuis nov 2010)  
HYDRATEC / MO2A  
AJN/Fontès/Terrell/Verdier  
MO2A

#### Secteur Acconiers :

Bureau d'études de conception et d'exécution  
Urbaniste Architecte Coordonnateur

EGIS Aménagement  
Jean Nouvel et François Fontès

### 1.2 Situation administrative

Lors de sa séance du 25 juin 1990, le Conseil Municipal a décidé de concéder l'aménagement du quartier de PORT MARIANNE Consuls de Mer à la SERM.

Par délibération du 9 mai 1994, le Conseil Municipal a approuvé un nouveau traité de concession d'aménagement à la SERM et la résiliation du traité du 26 Juin 1990.

Trois avenants à ce traité ont fait l'objet des délibérations du Conseil Municipal des 24 juillet 1995 – reçue en Préfecture le 16 août 1995, du 2 décembre 1996 - reçue en Préfecture le 24 décembre 1996, et du 31 juillet 1998 - reçue en Préfecture le 18 août 1998, portant respectivement sur la mise en cohérence avec la loi 93-1418 pour la coordination sécurité santé (avenant 1), la mise en cohérence avec le nouveau périmètre de la ZAC créée (avenant 2), la mise en conformité avec les lois 93-122, loi Sapin (avenant 3).

Le traité de concession est devenu convention d'aménagement en application de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La convention correspondante constatant cette modification, valant avenant n° 4 au précédent traité de concession a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 25 juillet 2001 – reçue en Préfecture le 31 juillet 2001.

Un **avenant n°1** à la convention publique d'aménagement a été approuvé, par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Septembre 2002 - reçue en Préfecture le 7 octobre 2002, signé le 23 octobre 2002 et reçu en Préfecture le 24 octobre 2002, pour permettre d'engager les études nécessaires pour l'extension de la ZAC, au Sud de l'Avenue Antonelli jusqu'à la rue des Acconiers, et l'aménagement des terrains devant accueillir le quartier accompagnant le nouvel Hôtel de Ville.

Par arrêté préfectoral du 13 octobre 1993, une nouvelle ZAC a été créée consécutivement aux procédures alors en cours concernant le Plan d'Occupation des Sols.

Le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a délibéré :

- le 24 juillet 1995 afin de proroger le délai de validité de l'acte de création, (délibération reçue en Préfecture le 28 juillet 1995),
- le 29 mai 1996 afin de définir les objectifs et modalités d'association en vue de la création d'une nouvelle ZAC dénommée ZAC PORT MARIANNE - Consuls de Mer (délibération reçue en Préfecture le 4 juin 1996).

La Ville de Montpellier a en effet, décidé de réduire le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté PORT MARIANNE Consuls de Mer pour permettre au Sud de l'avenue Marie de Montpellier d'implanter un grand équipement public.

Le dossier de création de la ZAC après concertation à ce stade, a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier le 2 décembre 1996 (délibération reçue en Préfecture le 24 décembre 1996).

Le nouveau périmètre de l'opération fait l'objet au Plan d'Occupation des Sols d'un secteur de règlement à plan masse (zone UA5).

Le dossier de réalisation, après concertation, a été arrêté dans la délibération du Conseil Municipal du 30 avril 1999.

L'enquête publique portant sur le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que les pièces visées par les articles R11-14-2 et R11-3-1II du code de l'expropriation ainsi que celles mentionnées à l'article 4II du décret 85-453 du 23 avril 1985, s'est déroulée du 7 juin 1999 au 9 juillet 1999.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 1999 (délibération reçue en Préfecture le 27 octobre 1999).

L'opération a été déclarée d'utilité publique le 10 février 2000 par arrêté préfectoral n°2000.1.296

Le 25 juillet 2003, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs et modalités d'association du public en vue d'une extension de la ZAC PORT MARIANNE – Consuls de Mer au sud de l'Avenue du Professeur Etienne Antonelli, pour compléter, dans une perspective de mixité urbaine, le programme du quartier en logements et locaux d'activités et accueillir un grand équipement public, le futur Hôtel de Ville de MONTPELLIER.

Le dossier de création de la ZAC modifiée et étendue a été approuvé par le Conseil Municipal le 31 mars 2004.

L'**avenant n° 2** à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juillet 2004, reçue en Préfecture le 12 août 2004 et signé le 23 septembre 2004 et reçu en Préfecture le 23 septembre 2004, a décidé de confier la réalisation de l'extension de la ZAC PORT MARIANNE – Consuls de Mer à la SERM aménageur.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Octobre 2004. L'enquête publique DUP-BOUCHARDEAU s'est déroulée de novembre à décembre 2004.

Par arrêté préfectoral n° 2005-I-1430 en date du 20 juin 2005, sont déclarés d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à l'extension de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer.

Par délibération en date du 25 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics de l'extension de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer.

Par arrêté préfectoral n° 2005-I-2339 en date du 23 septembre 2005, il a été procédé à l'ouverture de l'enquête publique parcellaire en vue de la délimitation des terrains nécessaires à la réalisation des travaux d'extension de la ZAC. Cette enquête a eu lieu du 24 octobre 2005 au 7 novembre 2005, simultanément avec l'enquête publique préalable à l'autorisation au titre de la législation sur l'eau.

Par arrêté préfectoral n°2006-01-612 en date du 8 mars 2006, sont déclarés cessibles les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire pour l'opération.

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement ».

Par délibération en date du 25 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé la convention entre la SERM, la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la Ville de Montpellier pour la réalisation du bassin d'orage et de la canalisation du ruisseau des Aiguerelles.

Un **avenant n°3** à la Concession d'Aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005, signé le 14 septembre 2005 et reçu en Préfecture le 16 septembre 2005 :

- fixait les conditions économiques et administratives propres aux acquisitions foncières conduisant à adapter les rémunérations de la SERM.

Par arrêté préfectoral n°2006-01-870 en date du 10 avril 2006, sont autorisés au titre de la législation sur l'eau les travaux à entreprendre par la SERM pour l'aménagement sur une superficie de 9ha de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer phase 2.

Un **avenant n°4** à la Concession d'Aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçue en Préfecture le 31 juillet 2006, signé le 28 août 2006 et reçu en Préfecture le 5 septembre 2006 :

- modifiait l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Montpellier au titre des équipements primaires de la ZAC tenant compte de l'échéancier de réalisation de ces équipements,

Par délibération en date du 26 mars 2007, le Conseil Municipal a approuvé le principe de lancement d'une procédure d'extension (phase III) de la ZAC sur une superficie d'environ 4 ha et a adopté les objectifs d'aménagements et les modalités de concertation du public.

Un **avenant n°5** à la Concession d'Aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçue en Préfecture le 31 juillet 2007, signé le 17 septembre 2007 et reçu en Préfecture le 18 septembre 2007 :

- modifiait certaines missions de la SERM,
- prorogeait la concession jusqu'au 31 décembre 2015,
- modifiait l'échéancier de versement de la participation du cocontractant.

Un **avenant n°6** à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçue en Préfecture le 31 juillet 2008 et signé le 1<sup>er</sup> août 2008 et reçu en Préfecture le 6 août 2008 :

- modifiait l'échéancier de versement de la participation du cotraitant,
- modifiait le taux de rémunération de commercialisation de la SERM.

Le dossier de création de la ZAC modifié et étendu pour les 4 ha de la phase III a été approuvé par le Conseil Municipal du 24 juillet 2008.

Un **avenant n°7** à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 février 2009, reçue en Préfecture le 13 février 2009, signé le 19 mars 2009 et en Préfecture le 25 mars 2009 :

- précisait les modalités d'intervention de la SERM pour la nouvelle extension (phase III) sur le périmètre défini dans le cadre de la concession d'aménagement en vigueur et des ses avenants,
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,

- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un **avenant n° 8** à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009 reçue en Préfecture le 7 août 2009, signé le 9 septembre 2009 et reçu en Préfecture le 18 septembre 2009 et :

- intégrait à l'opération les travaux d'interfaces entre les aménagements de la Z.A.C. et la réalisation de la ligne 3 sur l'Avenue Antonelli, le projet de mise en lumière « La Nuit des Liens » confié à Yann Kersalé – Agence AIK et l'adaptation du réseau pluvial primaire du secteur Acconiers pour la collecte des eaux pluviales issues de la VFIL et du bassin versant situé en amont de celle-ci.
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un **avenant n° 9** à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010 reçue en Préfecture le 29 juillet 2010, signé le 23 août 2010 et reçu en Préfecture le 9 septembre 2010 :

- intégrait aux missions de la SERM une assistance relative à la future exploitation du parking
- complétait en conséquence la rémunération de la SERM,
- modifiait l'échéancier de versement de la participation du concédant,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Le dossier de réalisation de la ZAC modifié et étendu (Phase III) ainsi que le programme d'équipements publics de cette phase a été approuvés par délibération du Conseil municipal du 9 mai 2011, reçu en Préfecture le 11 mai 2011.

Un **avenant n° 10** à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2011, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2011, signé le 9 août 2011 et reçu en Préfecture le 17 août 2011 :

- modifiait l'échéancier de la participation du concédant.

Le projet d'élargissement de la rue des Acconiers a fait l'objet de procédure administrative visant notamment à la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet :

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2010, reçue en préfecture le 17 décembre 2010, le projet l'élargissement de la rue des Acconiers était approuvé.

Les enquêtes publiques conjointes pour la Déclaration d'Utilité Publique, la cessibilité et la protection de l'environnement relatif à ce projet d'élargissement s'est déroulée du 4 juillet 2011 au 4 août 2011.

Par arrêté préfectoral n° 2011-I-2543, du 30 novembre 2011, le Préfet de l'Hérault déclarait d'utilité publique l'élargissement de la rue des Acconiers.

Par délibération du 3 octobre 2011, reçue en préfecture de l'Hérault le 12 octobre 2011, le conseil Municipal adoptait la déclaration de projet d'élargissement de la rue des Acconiers et prononçait l'intérêt général de cette opération.

Parallèlement, se sont déroulées les procédures administratives de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité de l'aménagement de la Phase 3 de la ZAC :

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique relative à la Phase 3 de la ZAC a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2012. L'enquête publique conjointe préalable à la D.U.P, à la protection de l'environnement et parcellaire s'est déroulée du 28 février au 12 mars 2012.

Par arrêté préfectoral n° 2012-I-1809 du 2 août 2012, le Préfet de l'Hérault déclarait d'Utilité Publique l'aménagement de la Phase 3 de la ZAC Port Marianne Consuls de Mer

Par délibération du 25 juin 2012 reçue en préfecture de l'Hérault le 29 juin 2012, le conseil Municipal adoptait la déclaration de projet d'aménagement de la ZAC Consuls de mer Phase 3 et prononçait l'intérêt général de cette opération.

Un **avenant n° 11** à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 juillet 2012, reçue en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2012, signé le 20 août 2012 et reçu en Préfecture le 21 août 2012 :

- intégrait au programme de travaux de la phase III (secteur Acconiers) de la ZAC la réalisation du carrefour entre la rue des Acconiers, le rue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquât et la rue Saint Hilaire,
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un **avenant n° 12** à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2013 reçue en Préfecture le 28 novembre 2013, signé le 10 décembre 2013, et reçu en Préfecture le 20 décembre 2013 :

- Modifiait l'échéancier de versement des participations versées par la Ville de Montpellier au titre des équipements primaires de la ZAC.

Un **avenant n° 13** à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 novembre 2014 reçue en Préfecture le 13 novembre 2014, signé le 10 décembre 2014, et reçu en Préfecture le 19 janvier 2015 :

- Prorogeait la concession jusqu'au 31 décembre 2020.

### 1.3 Programme

La superficie de l'opération d'aménagement PORT MARIANNE Consuls de Mer est de 23,5 ha, dont 9 ha correspondant à sa première extension (Phase II de la ZAC) et 4 ha correspondants à la seconde extension (Phase III de la ZAC).

Elle est située le long des rives du Lez, sur sa rive droite, en continuité avec Antigone et en liaison avec le quartier de PORT MARIANNE Richter et le quartier Jacques Cœur. La limite Sud englobe le territoire situé au-delà de l'Avenue du Professeur Etienne Antonelli, entre le Lez, la limite Est de l'ancienne voie ferrée d'intérêt local (VFIL) et la rue des Acconiers.

Se distinguent par conséquent 3 phases de l'opération :

- Phase 1 : Secteur Nord Antonelli – Quartier des Consuls de Mer,
- Phase 2 : Secteur Sud Antonelli – Quartier du nouvel Hôtel de Ville,
- Phase 3 : Secteur Rue des Acconiers/VFIL.

La localisation du quartier et les contraintes imposées par les voiries existantes ont conduit à définir pour ce site une vocation de mixité urbaine, à dominante d'habitat, complétée notamment dans le cadre de l'extension par des locaux d'activités et un grand équipement public : l'Hôtel de Ville.

Le programme global de construction de l'opération prévoit :

	SDP PROGRAMME	SDP MAXIMALE CONSTRUCTIBLE
<b><u>Secteur Nord Antonelli (Phase 1) :</u></b> Logements en résidences principales, Résidences étudiants, résidences services, Locaux d'activités y compris commerces en Rez-de-chaussée, comprenant 20 à 25% de Logements sociaux	155 000 m <sup>2</sup>	165 000 m <sup>2</sup>
<b><u>Secteur Sud Antonelli (Phase 2) :</u></b> Logements, activités tertiaires, Bureaux, commerces, équipements publics, Hôtel de ville	53 000 m <sup>2</sup>	60 000 m <sup>2</sup>
<b><u>Secteur Acconiers/Tillion (ex : VFIL) (Phase 3) :</u></b> Logements, commerces	35 000 m <sup>2</sup>	35 000 m <sup>2</sup>
<b>Soit un total de</b>	<b>244 000 m<sup>2</sup></b>	<b>260 000 m<sup>2</sup></b>

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	16 600 m <sup>2</sup>
Surface acquise dans l'année	0 m <sup>2</sup>

Pour le secteur Nord Antonelli, les terrains à acquérir pour la réalisation de l'opération initiale représentaient une superficie d'environ 10.3 ha.

Ces terrains sont maîtrisés.

L'ensemble de ces acquisitions a été effectué à l'amiable.

Pour le secteur Sud Antonelli et Acconiers, les dépenses foncières représentent essentiellement les acquisitions et les frais sur acquisitions (impôts fonciers, protection des terrains), générées par l'extension portant sur les quartiers de l'hôtel de ville et les terrains bordant la VFIL à l'est, en limite du périmètre de la concession.

Sur le secteur Sud Antonelli, l'ensemble des terrains est maîtrisé.

Sur le secteur des Acconiers, deux parcelles appartenant aux mêmes propriétaires (indivision Durand) restent à acquérir, représentant une surface de 5 554 m<sup>2</sup>, soit plus d'un tiers de la surface du secteur. Des démarches d'acquisition amiable de ces parcelles ont été réalisées pendant toute l'année 2015 avec une procédure d'expropriation qui se poursuit en parallèle.

## 2.2 Études

Ce chapitre prend en compte les études antérieurement menées portant sur l'insertion du quartier dans l'ensemble du périmètre de Port Marianne et les études de préparation des dossiers de ZAC ainsi que les études d'urbanisme opérationnel et des études d'aménagement.

Il intègre également les études nécessaires pour la reprise des dossiers de ZAC du fait des évolutions successives du contexte juridique.

Ce poste intègre les dépenses de coordination architecturale des programmes immobiliers développés sur les ZAC.

Les études menées en 2015 ont été consacrées au secteur Acconiers. Sur ce dernier, le concédant a souhaité qu'une réflexion soit engagée par la SERM et les architectes-urbanistes sur le plan masse, et la morphologie de certains bâtiments.

## 2.3 Travaux

Le bilan prend en compte la réalisation par l'aménageur des voies primaires contribuant à la desserte de la ZAC et des voies secondaires et tertiaires. Les coûts de l'aménagement intérieur aux îlots sont à la charge des constructeurs.

Pour le secteur « Consuls de Mer » (Phase 1 de la ZAC), les travaux principaux sont achevés.

Pour le secteur « Quartier du Nouvel Hôtel de Ville » (Phase 2 de la ZAC) :

Ce poste intègre l'ensemble des VRD lié à l'extension, dont notamment le parc public paysager de 4 hectares environ, le bassin d'orage de 20 000 m<sup>3</sup> dont les travaux sont achevés en 2008 et le parking enterré de 720 places.

Le programme de travaux comprend également les travaux d'aménagement de la place Georges Frêche et de l'avenue Antonelli en interface avec la ligne 3 du tramway.

Une campagne de travaux curatifs et de parachèvement a été engagée en 2014 et s'est poursuivie en 2015 à la demande de la collectivité à titre de préalable à la remise effective des ouvrages publics à la collectivité (Parc et Parvis de l'Hôtel de Ville).

Les travaux de viabilisation des deux derniers programmes de ce secteur (Lots L1 et L2) ont été réalisés en 2015.

Pour le secteur des Acconiers/VFIL : les travaux sur ce secteur comprennent les aménagements notamment de la rue des Acconiers, des abords côté Est de l'avenue Germaine Tillion.

L'aménagement du carrefour entre l'avenue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquat et la Rue Saint Hilaire, prévu initialement dans le cadre des travaux du tramway a été intégré en 2012 au programme de travaux du secteur Acconiers de la ZAC.

Les travaux réalisés en 2015 sur ce secteur portent sur la réalisation de la Rue des Acconiers, rendue possible par l'acquisition en 2013 de l'assiette foncière de cette voie.



## 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	220 000 m <sup>2</sup>
Surface totale commercialisée	185 688 m <sup>2</sup>
Surface commercialisée dans l'année	4 350 m <sup>2</sup>

Nombre de logements programmés	3 454
Nombre de logts commercialisés	3 051
Commercialisés dans l'année	56

3.465 logements, bureaux, commerces, résidence hôtelière et hôtel sont actuellement livrés, commencés ou à commercialiser, se décomposant comme suit :

### Logements

- livrés	2 995
- en cours de travaux en 2015	60 (lot A sur la phase 3)
- en cours d'étude en 2015	60 (lot F sur la phase 3)
- attribués en 2015	50 (lot E sur la phase 3)
- à commercialiser	300 environ sur la phase 3

Ces programmes se répartissent de la manière suivante :

#### a/ Logements sociaux

SDP TOTALE : 50 000 m<sup>2</sup> environ dont 41 000 m<sup>2</sup> livrés (548 logements)

#### b/ Logements en secteur libre, les promoteurs ayant réalisé une opération sont

##### **PROMOTEURS**

COPRA  
SORIM  
STIM BATIR  
PROGEST  
SOGERIM  
PRAGMA  
LANGUEDOC AMENAGEMENT  
SAE IMMOBILIER  
BOUYGUES IMMOBILIER  
MARIGNAN IMMOBILIER  
MONNE DECROIX  
URBAT  
GROUPE ELLUL  
F.D.I. PROMOTION  
ROXIM  
EDIFIER  
EIFFAGE  
SOLEG  
LA FINANCIERE IMMOBILIERE  
ARCADE  
ICADE  
URBIS  
COGIM

Nombre de logements : 2 447 logements

### c/ Programmes en travaux

M&A PROMOTION – Lot A → 60 logements – 4 248 m<sup>2</sup> SDP

### d/ Programmes en cours d'étude

PRAGMA – Lot F → 60 logements – 4 088m<sup>2</sup> SDP

EIFPAGE IMMOBILIER – Lot E → 50 logements – 3 600 m<sup>2</sup> SDP environ

#### Pour le secteur Nord Antonelli (Phase 1 de la ZAC) :

L'ensemble des programmes de la phase 1 de la ZAC est achevé.

#### Pour le secteur Sud Antonelli « quartier du Nouvel Hôtel de Ville » (Phase 2 de la ZAC) :

L'ensemble des programmes de la phase 2 de la ZAC est achevé, les programmes L1 et L2 attribués respectivement à URBIS et COGIM ayant été livrés au cours de l'année 2015.

#### Pour le secteur Acconiers/Tillion (Phase 3 de la ZAC) :

Le lot A, premier lot de cette phase, a été commercialisé en 2013 et attribué à RB GROUP / M&A PROMOTION, a pour un total de 60 logements. Ce lot a fait l'objet de signature de l'acte authentique le 15 juin 2015.

Le deuxième lot commercialisé sur ce secteur est le lot F, dont la consultation promoteurs a été lancée fin 2013 et attribuée en 2014 à PRAGMA pour 60 logements. Ce lot a fait l'objet d'une signature de compromis le 5 novembre 2014.

Le secteur Acconiers/Tillion connaît par ailleurs un développement complémentaire sur la frange ouest de l'avenue Germaine Tillion. Trois programmes immobiliers sont possibles : deux sont en cours de développement ou susceptibles d'être développés à l'initiative des propriétaires et un programme est en phase de construction par ARVITA CONCEPT. Ils feront l'objet de convention de participation avec les constructeurs, dans le cadre du financement des équipements publics de la ZAC. Ces programmes représentent environ 120 logements et 8 000 m<sup>2</sup> SDP.

### **2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :**

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
RB GROUP (enseigne commerciale M&A PROMOTION)	4 248 m <sup>2</sup> 60 logements	Accession libre, aidée et intermédiaire, et activités

L'acte de vente du lot A – RB GROUP, attribué en 2013, a été signé en janvier 2015.

La signature du lot F est prévue en 2016

La signature du lot E est prévue en 2017

### **2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :**

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
PRAGMA	3 615 m <sup>2</sup> 52 logts	Lot F - Accession libre, Aidée et intermédiaire

### III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

#### 3.1 Charges :

##### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	21 965	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	19 319	K€ HT
dont dépenses dans l'année	279	K€ HT
Nouveau bilan	21 965	K€ HT

L'avancement des dépenses d'acquisitions foncières atteint 88 % du bilan prévisionnel.

Les acquisitions restant à venir concernent la phase 3 de la ZAC et constituent l'essentiel des dépenses prévues.

**Le poste acquisitions foncières n'enregistre pas d'évolution et s'élève à 21 965 K€ HT (5 150 K€ HT auprès de la Ville et 16 815 K€ auprès de tiers).**

##### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 988	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 825	K€ HT
dont dépenses dans l'année	3	K€ HT
Nouveau bilan	2 988	K€ HT

Les dépenses réalisées sur le poste études de tiers couvrent pour une large partie la poursuite des études d'urbanisme engagées pour la phase 3 – Secteur Acconiers, notamment fiches de lots et avis sur permis de construire.

**Le poste études n'enregistre pas d'évolution et s'élève à 2 988 K€ HT**

##### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	70 176	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	63 716	K€ HT
dont dépenses dans l'année	977	K€ HT
Nouveau bilan	70 176	K€ HT

#### Travaux :

##### Pour le secteur « Quartier du Nouvel Hôtel de Ville » (Phase 2 de la ZAC) :

Le budget affecté aux travaux d'aménagement de la phase II de la ZAC ne connaît pas d'évolution (Poste VRD et aléas confondus).

##### Pour le secteur des Acconiers/Tillion :

Le budget affecté aux travaux d'aménagement de la phase III de la ZAC ne connaît pas d'évolution (Poste VRD et aléas confondus).

Au 31 décembre 2015, 58 552 K€ HT de travaux, dont 911 K€ HT en 2015, ont été réalisés, correspondant au parachèvement du parc et des travaux de la rue des Acconiers.

**Le montant des dépenses de travaux sur l'ensemble des secteurs n'enregistre pas d'évolution et s'élève à 63 437 K€ HT.** Le budget est avancé à 92 % au 31.12.15 et dispose de marges disponibles très limitées.

### Honoraires techniques :

Ce poste correspond aux honoraires d'études de VRD et équipements du programme des équipements publics.

Au 31 décembre 2015, 5 164 K€ HT dont 66 K€ HT en 2014 d'honoraires techniques ont été versés correspondant principalement aux missions de maîtrise d'œuvre.

**Le montant des dépenses d'honoraires techniques n'enregistre pas d'évolution et s'élève à 6 739 K€ HT**

**Le poste travaux et honoraires techniques n'enregistre pas d'évolution et s'élève à 70 176 K€ HT**

#### **3.1.4 Rémunération société**

Bilan approuvé	10 634	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	8 965	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	192	K€ HT
Nouveau bilan	10 648	K€ HT

Ce poste comprend les différents composants de la rémunération fixée par la convention publique d'aménagement. Il est proportionnel aux dépenses engagées ou à réaliser et aux recettes de l'opération liées à la cession des charges foncières. Il intègre la rémunération correspondant à la conduite opérationnelle, à la commercialisation, à la gestion financière et de clôture d'opérations.

#### **3.1.5 Frais financiers**

Bilan approuvé	4 238	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	4 156	K€ HT
dont frais financiers de l'année	47	K€ HT
Nouveau bilan	4 225	K€ HT

Les frais financiers de l'opération sont en légère diminution et se répartissent comme suit :

- 3 317 K€ HT de frais financiers liés aux emprunts,
- 908 K€ HT de frais financiers sur court terme.

#### **3.1.6 Frais divers**

Bilan approuvé	4 102	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	3 517	K€ HT
dont frais divers de l'année	287	K€ HT
Nouveau bilan	4 207	K€ HT

Le poste frais divers s'élève à 4 207 K€, en évolution à la hausse de 105 K€ HT, correspondant aux interventions et travaux ponctuels à engager dans le cadre des remises d'ouvrage.

#### **3.1.7 Fonds de concours**

Cumul au 31.12	1 187	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Ce poste n'a pas connu d'évolution. Les fonds de concours ont été intégralement versés au 31 décembre 2015.

### 3.2 Produits :

#### 3.2.1 Cessions et Conventions de Participation

Bilan approuvé	71 697	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	61 852	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 608	K€ HT
Nouveau bilan	71 804	K€ HT

Les recettes sont constituées par la cession de terrains à bâtir aux constructeurs et par les conventions de participation avec les propriétaires constructeurs dont le montant sera directement perçu par la SERM.

#### Cessions et Conventions de Participation

Le montant total des recettes de cession et participations est en évolution à la hausse de 107 K€ HT lié à la densification du lot F.

Le montant de cessions réalisées au 31 décembre 2015 s'élèvent à 41 981 K€ HT dont 1 608 K€ réalisées sur l'exercice 2015 correspondant à la cession du lot A – M&A RB GROUP dans le cadre de la phase 3 de la ZAC.

#### Cession au concédant

Ce poste correspond aux cessions effectuées par le concessionnaire au concédant :

- Cession des lots sur la phase 1
- Cession du Volume Hôtel de Ville (Phase 2)
- Cession du parking sous parvis sous la place Georges Frêche (Phase 2)

Les ventes au concédant sont réalisées en intégralité et représentent 19 871 K€ HT au 31 décembre 2015.

#### 3.2.2 Participations du concédant

Bilan approuvé	25 894	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	25 894	K€ HT
dont recettes dans l'année	333	K€ HT
Nouveau bilan	25 894	K€ HT

Elles correspondent à la prise en charge des études, travaux, honoraires et frais divers de la viabilité ou d'équipement primaire qui répondent à des besoins qui dépassent ceux des usagers et habitants de l'opération.

Le montant représente 25 524 K€ HT, affectés aux équipements publics, et 370 K€ de participation d'équilibre. Ce montant n'est pas modifié.

Les participations du concédant ont toutes été versées en intégralité et représentent 25 894 K€ HT au 31 décembre 2015.

#### 3.2.3 Autres Participations

Bilan approuvé	16 742	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	16 631	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	16 742	K€ HT

Ce poste comprend :

- Les participations aux équipements sociaux versées par les constructeurs lors de la première phase de l'opération

- la participation de la Métropole pour la réalisation de l'axe prioritaire antérieurement versée pour la phase 1, pour la réalisation du bassin et du chenal des Aiguerelles et pour l'intégration de la ligne 3 du tram. Le montant définitif de la participation restant à déterminer au regard du solde des marchés de travaux de la Phase 2 de la ZAC.

Le montant total des participations est fixé à 16 742 K€ HT.

### 3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	988	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	988	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	988	K€ HT

Ce poste comprend :

- les produits financiers pour un montant total 419K€ HT,
- Les remboursements divers pour un montant total de 305 K€ HT.
- Les produits divers pour un montant total de 264 K€ HT,

## 3.3 Moyens de financement :

### 3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	5 679	K€
Encours au 31.12	5 679	K€
Dont mobilisé dans l'année	4 000	K€
Nouveau bilan	5 679	K€

L'année 2015 a été marquée par la mobilisation d'un emprunt de 4 M€.

Aucun autre moyen de financement moyen terme n'est prévu d'ici la fin de la concession.

### 3.3.2 Avances d'une autre opération

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération CONSULS DE MER sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- LIRONDE**
  - Une avance de trésorerie de 500K€ versée en 04/2014 dont le remboursement est intervenu en 08/2015;
- OVALIE**
  - Une avance de trésorerie de 400K€ versée en 10/2015 dont le remboursement interviendra courant 2016;
- GRAND COEUR**
  - Une avance de trésorerie de 4 100K€ versée en 2015 (3 100K€ en 04/2015 et 500K€ en 09/2015) dont le remboursement est intervenu en 10/2015.
- NOUVEAU SAINT ROCH**
  - Une avance de trésorerie de 3 100 K€ versée en 2015 (1 500K€ en 07/2015, 100K€ en 09/2015 et 1 500K€ en 10/2015) dont le remboursement est prévu courant 2016.
- PETIT BARD**
  - Une avance de trésorerie de 1 500K€ versée en 10/2015 dont le remboursement est prévu courant 2016.

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	115 321	K€ HT
Nouveau bilan	115 428	K€ HT
Evolution	106	K€ HT

Le bilan prévisionnel enregistre une légère évolution à la hausse tenant compte des prévisions de développement des programmes le long de l'avenue Germaine Tillion et de la phase III.

## IV. CONCLUSION

La ZAC initiale (Phase 1) est aujourd'hui achevée.

La ZAC Quartier du Nouvel Hôtel de Ville (phase 2) a été achevée en 2015. L'année 2015 a vu également la réalisation de travaux de parachèvement souhaités par la collectivité en préalable à la remise d'ouvrage.

La 3ème phase lancée par la Ville par notification de l'avenant n°7 à la concession d'aménagement de la SERM en 2009 est opérationnelle. 2015 a été marquée par la signature de l'acte authentique du lot A, de la signature du compromis du lot F, la commercialisation d'un troisième lot, l'achèvement des travaux de la rue des Acconiers et le lancement d'une phase d'ajustement du plan masse à la demande de la collectivité.



**OPERATION 1.242 – PORT MARIANNE –  
CONSULS DE MER EXTENSION 3**  
CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2015  
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

TRAITE DE CONCESSION VILLE / SERM SIGNE LE 10/05/1994  
TRANSFORME EN CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT PAR AVENANT n° 4  
SIGNE LE 06/09/2001  
Déclaré d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n° 2000-I-296 du 10/02/2000  
L'avenant n° 1 à la CPA du 23/10/2002 a étendu le périmètre de la concession  
L'extension a été déclarée d'Utilité Publique par Arrêté n° 2005-I-1430 du 20/06/2005  
L'avenant n° 7 à la concession a défini les modalités d'intervention de la SERM sur le  
périmètre de l'extension phase III  
Déclaré d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n° 2012-I-1809 du 02/08/2012

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE en m²	SDP PC en m²	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en euros	CONDITIONS DE LA CESSION
15/06/2015	Terrain à bâtir	1 679	4 248	Commune de Montpellier DS 728, 730 & 731 - Lot A	Parcelle DS 728 : Acquisition suivant ordonnance d'expropriation en date du 30/06/2006 (Consorts DURAND) Publiée le 08/01/2007 - Volume 2007P n° 241 Parcelles DS 730 & 731 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 26/09 & 06/10/2008 Publiée le 31/10/2008 - Volume 2008P n° 14929	SERM	SCCV PLATINIUM - MONTPELLIER (RB GROUP (M&A))	1 819 349,15 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - Servitude de passage de réseau pluvial : fonds servant parcelles DS 730 & 731 / fonds dominant parcelle DS 645 - Engagement de l'acquéreur à rétrocéder au vendeur, après achèvement du programme de construction, la parcelle DS 731, supportant le séparateur d'hydrocarbure. Cette rétrocession sera consentie à la SERM à titre gratuit, l'acquéreur s'obligeant à supporter les frais de l'acte authentique régularisant la cession. - Servitude de non aedificandi : fonds servant parcelle DS 731 / fonds dominant : parcelle DS 645 - Promesse de constitution de servitude de passage en trefond de réseaux : fonds servant parcelles DS 730 & 731 / fonds dominant propriété de Montpellier Méditerranée Métropole (à préciser lors de la demande de régularisation de l'acte de constitution de ladite servitude). - Engagement sur la nature du programme et les prix de sortie. Paiement : à l'acte





**ZAC PORT MARIANNE - CONSULS DE MER EXTENSION III**  
RAPPORT SPECIAL  
SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE  
ANNEE 2015

---

*Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales*

## OPERATION D'AMENAGEMENT : ZAC PORT MARIANNE - CONSULS DE MER EXTENSION III

### 1. Rappel du contexte administratif de l'opération

- Traité de concession du 10 mai 1994 entre la Ville de Montpellier et la SERM approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 1994, modifié par avenants successifs ;
- Une convention publique d'aménagement a été signée le 6 septembre 2001 entre la Ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2001 modifiée par avenants ;
- **L'article 8** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération ;
- Délibération du Conseil Municipal en date du 24 juillet 2008 approuvant après concertation la création de l'extension de la ZAC CONSULS DE MER PHASE III ;
- Délibération du Conseil Municipal du 9 mai 2011 approuvant définitivement, après une nouvelle concertation qui s'est déroulée du 29 novembre au 17 décembre 2010, le dossier de réalisation de la ZAC CONSULS DE MER PHASE III ;
- Arrêté n° 2011-I-1325 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 14 juin 2011 ouvrant les enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire de la ZAC CONSULS DE MER EXTENSION PHASE III ;
- Arrêté préfectoral n°2012-I-287 en date du 6 février 2012 précisant les modalités des enquêtes publiques conjointes se déroulant du 28 février au 30 mars 2012 avec un avis favorable émis par le commissaire-enquêteur le 26 avril 2012 ;
- Délibération du Conseil Municipal du 24 juin a déclaré l'intérêt général du projet de l'opération ZAC PORT MARIANNE – CONSULS DE MER – PHASE 3 ;
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2012-I-1809 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 2 août 2012 portant sur : *"les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la Zac Port Marianne - Consuls de Mer – Phase 3"* ;
- Arrêté de cessibilité n° 2013-I-305 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 11 février 2013 portant sur l'aménagement de la "ZAC PORT MARIANNE – CONSULS DE MER – PHASE III".

## 2. Avancement de l'opération

La ZAC PORT MARIANNE – CONSULS DE MER – PHASE 3 porte sur une superficie de 2 hectares environ comprenant 5 unités foncières.

En 2015, une unité foncière est en cours d'acquisition par voie judiciaire sous déclaration d'utilité publique (cf. tableau de synthèse ci-joint).

**OPERATION N°1242 : ZAC PORT MARIANNE – CONSULS DE MER EXTENSION PHASE III**  
**RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**  
*Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT*

**Année 2015**

**I. ACQUISITIONS PAR VOIE JUDICIAIRE SOUS DUP**

Nature du bien <sup>1</sup>	Références cadastrales	Surface cadastrale (m²)	Surface du bien exproprié (m²)	Ordonnance d'expropriation	Indemnité Judiciaire Définitive TIC <sup>2</sup>	Date prise de possession
B	DS 640 & 642	5 554	5 554	n°14/00090 du 8 juillet 2014	En cours	-

<sup>1</sup> T : terre - S : sol – VI : vignes – B : bâti

<sup>2</sup> TIC : Toutes Indemnités Confondues - valeur vénale, emploi et autres

## Séance publique du jeudi 20 octobre 2016

Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

### Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

### Absents :

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

## Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jacques Cœur Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2015) Avenant n°11

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Par convention de mandat du 10 février 1994, la Ville de Montpellier a confié à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) les études du quartier et du bassin Jacques Cœur.

Dans ce cadre, un concours d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre a été organisé en 1994. Le lauréat de ce concours, ARCHIMEDE, SARL constituée des architectes A. Garcia-Diaz, F. Fontès et Ph. Bonon, a procédé aux études préliminaires à la réalisation de ce nouveau quartier.

Un concours en vue du choix de bureaux d'études a été organisé pour compléter l'équipe de maîtrise d'œuvre. A l'issue de ce concours, les bureaux d'études INFRA-SUD et SIEE ont été retenus.

Depuis lors, les études d'urbanisme et les études préliminaires d'infrastructures se sont poursuivies en vue de la préparation du dossier d'une première zone d'aménagement concerté (ZAC), dénommée Port Marianne - Jacques Cœur, sur un périmètre compris entre le Lez à l'ouest, l'avenue Raymond Dugrand à l'est, l'avenue Marie de Montpellier au nord et le bassin Jacques Cœur au sud.

Les objectifs et modalités d'association du public pour cette ZAC ont été adoptés par délibération du Conseil municipal du 24 juillet 1995. Par délibération du 6 janvier 1997, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a décidé de concéder les études et la réalisation du quartier Jacques Cœur à la SERM.

Le dossier de création de cette ZAC a été arrêté par le Conseil municipal du 27 février 1997 et approuvé par celui du 25 avril 1997.

Le dossier de réalisation de la ZAC, élaboré en association avec les services de l'Etat et soumis à concertation, a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 22 octobre 1998. Après enquête publique et avis

favorable de la commission d'enquête, ce dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 27 juillet 1999. L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 octobre 1999.

Par délibération du 24 septembre 2002, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement afin de pouvoir engager durant l'année 2003 les études nécessaires à l'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur, compte tenu de la bonne commercialisation de la partie nord de l'opération. Ces études ont amené le Conseil municipal à approuver le lancement de cette extension par délibération du 31 mars 2004.

A l'issue de la concertation organisée auprès du public, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création et arrêté le dossier de réalisation de l'extension de ZAC par délibération du 7 octobre 2004. Par délibérations du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a ensuite approuvé le dossier de réalisation de l'opération ainsi que son programme des équipements publics.

Cette extension, qui porte à 9,6 hectares la superficie totale de la ZAC, permet de poursuivre la réalisation du quartier jusqu'à l'avenue Théroigne de Méricourt, au sud. L'ensemble de ce nouveau quartier, extension comprise, prévoit la réalisation d'environ 1 600 logements, des commerces, des locaux d'activités et des bureaux, répartis sur onze îlots.

Par délibération du 25 juillet 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement en vue d'autoriser la SERM à réaliser le bâtiment situé en bordure de la place Ernest Granier (îlot A), et de poursuivre ainsi la réalisation des façades de cet espace public majeur, amorcées avec celles du bâtiment dénommé « *Etoile Richter* », également réalisé par la SERM et situé sur l'îlot N de la ZAC Port Marianne - Richter.

Ce bâtiment, dénommé « *Arche Jacques Cœur* » a été inauguré le 20 juin 2007. Il abrite des bureaux sur une superficie totale d'environ 11 600 m<sup>2</sup>, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Par délibération du 9 octobre 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement visant à étendre le périmètre de ladite convention aux voies primaires riveraines du quartier (les avenues Raymond Dugrand et Théroigne de Méricourt) au droit de l'opération.

Un avenant n° 4 a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 29 juillet 2004, afin de proroger la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2008.

Un avenant n° 5, approuvé par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2004, a permis d'étendre le périmètre de la convention publique d'aménagement, de confier à la SERM l'étude et la réalisation de l'extension de la ZAC, d'approuver le bilan financier prévisionnel qui s'attache à cette extension et de proroger la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2013.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

L'avenant n° 6, que le Conseil municipal a approuvé le 25 juillet 2005, a permis de modifier la concession d'aménagement pour ajuster, en le minimisant, le taux de rémunération de la SERM en matière d'acquisitions foncières, et réduire le périmètre de l'opération en excluant une partie de l'emprise de l'avenue Raymond Dugrand.

L'avenant n° 7, approuvé par le Conseil municipal le 26 juillet 2007, a autorisé la SERM à confier la mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) à un prestataire extérieur, celle-ci étant supprimée de la concession d'aménagement.

Le Conseil municipal a approuvé, par délibération du 27 juillet 2009, la modification du programme des équipements publics de la ZAC afin d'y intégrer la réalisation d'un parking public. Ce parking public, comportant environ 740 places, est situé sous l'îlot H (*La Mantilla*) de la ZAC en bordure de l'avenue Raymond Dugrand et permet de répondre aux besoins en stationnement des nombreux programmes de commerces, de bureaux ou de logements en cours de construction ou à venir sur cette avenue. Pour permettre

la réalisation de ce parking par la SERM, un avenant n° 8 à la concession d'aménagement a été approuvé lors de la même séance du Conseil municipal afin de proroger la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2014.

Compte tenu des délais de poursuite de l'opération, et notamment ceux nécessaires à la réalisation du programme de *La Mantilla* et de son parking public, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement approuvé en séance du Conseil municipal du 26 juillet 2010 a permis de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Ce même avenant a par ailleurs amené à modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'opération pour le financement partiel de l'avenue Théroigne de Méricourt (pour un montant global de 1 933 000 € HT).

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil municipal, actant la possibilité d'assurer le portage financier du parking de La Mantilla par un investisseur, a retiré cet ouvrage du programme des équipements publics de la ZAC.

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°10 à la concession d'aménagement, signé le 25 novembre 2015 et tamponné préfecture le 15 décembre 2015, le versement à la SERM d'une rémunération forfaitaire complémentaire de 6 000 € HT lui permettant d'assurer le suivi et la gestion du parc de stationnement ouvert au public de *La Mantilla*.

Compte-tenu du fait que la SERM assure le suivi et la gestion des demandes d'implantations commerciales au sein de l'opération, il est proposé aujourd'hui dans le cadre d'un avenant n°11 d'intégrer cette mission à la concession d'aménagement et de prévoir la rémunération correspondante. Il est également proposé, dans le cadre de ce même avenant, de modifier la concession pour permettre de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM pour les adapter au travail réellement effectué par la société.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 70 841 000 € HT et les recettes perçues à 68 933 000 € HT. Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en recettes et en dépenses à 76 028 000 € HT, en légère augmentation de 129 000 € HT par rapport au bilan précédent (ajustements mineurs du bilan).

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015 qui vous est présenté en annexe de cette délibération.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal:**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jacques Cœur, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM en date du 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°11 à la concession d'aménagement intégrant la mission de suivi et de gestion des demandes d'implantations commerciales et sa rémunération correspondante, et laissant la possibilité de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM ;
- de prendre acte du rapport spécial joint, établi par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015, et qui vous a été présenté ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

Philippe SAUREL



Publiée le : 21 octobre 2016

**ZAC PORT MARIANNE - Jacques Cœur**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Septembre 2016**



## I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

### 1.1 Intervenants principaux

Les intervenants pour la réalisation de l'opération d'aménagement sont :

Urbaniste Architecte Coordonnateur		ARCHIMEDE (Transféré à A+ architecture)
Maître d'œuvre concepteur		ARCHIMEDE - INFRASUD – SIEE
Maître d'œuvre d'exécution	Secteur Nord	ARCHIMEDE – INFRASUD – SIEE
	Secteur Sud	ARCHIMEDE – INFRASUD – SIEE
Géomètre		Cabinet SIRAGUSA

Pour la construction de l'immeuble de bureaux de la place Ernest GRANIER, les intervenants étaient :

Maître d'œuvre Architecte	A+ (anciennement BBA)	
	BET structure	BEST MELSCHER
	BET fluides	ENVITHERM
	Economiste	L'Echo
	BET électricité	JC CHAUVIN
Contrôle technique		QUALICONSULT
Coordonnateur CSPS Secteur Sud		DEKRA

### 1.2 Situation administrative

#### 1.2.1 Autorisations

Dans sa délibération du 6 janvier 1997, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a décidé de concéder les études et la réalisation du quartier PORT MARIANNE - Jacques Cœur à la SERM.

Cette concession, au titre de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, intervient à la suite des études antérieures conduites par la SERM dans le cadre du mandat pour l'urbanisation à l'Est du Lez.

Dans sa délibération du 31 Juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°1 au traité de concession portant sur la mise en conformité du Cahier des Charges de Concession avec la loi 95.127 du 08 janvier 95 relative aux marchés publics et aux délégations de services publics.

Il a également dans sa délibération du 23 décembre 1998, approuvé la cession des terrains propriété de la Ville de Montpellier à la SERM ainsi que la convention financière correspondante.

Le traité de concession est devenu convention publique d'aménagement le 1<sup>er</sup> Avril 2001 en application de la loi 200-1208 du 13 décembre 2000.

Une nouvelle convention publique d'aménagement prenant acte de cette évolution législative et valant avenant n°2 au traité de concession antérieur a été approuvée par le Conseil Municipal le 25 juillet 2001 et signée le 6 septembre 2001.

Cette convention publique d'aménagement a fait l'objet

- d'un avenant n°1 en date du 23 octobre 2002, reçu en préfecture le 24 octobre 2002, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2002, reçue en préfecture le 7 octobre 2002, relatif à la préparation de l'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur,
- d'un avenant n°2 en date du 9 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 7 août 2003, relatif à la construction d'un immeuble place Ernest Granier afin d'assurer la cohérence de l'ensemble du programme,

- d'un avenant n° 3 du 13 novembre 2003, reçu en préfecture le 14 mars 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2003, reçue en préfecture le 4 novembre 2003, relatif à l'intégration dans le périmètre des voiries primaires riveraines du quartier au droit de l'opération : avenue de la mer et C 37.

Depuis lors, les études engagées par l'avenant n°2 ont permis d'élaborer le « projet urbain » pour l'extension de l'opération d'aménagement au sud du bassin.

L'avenant n° 4, en date du 23 septembre 2004, reçu en préfecture le 23 septembre 2004, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004, a permis de prolonger les délais et la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2008.

L'avenant n° 5, en date du 5 janvier 2005, reçu en préfecture le 06 janvier 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2004, reçue en préfecture le 25 octobre 2004, modifie l'objet de la convention publique d'aménagement, pour intégrer l'extension au Sud, le nouveau périmètre, le bilan prévisionnel et la durée prolongée jusqu'au 31 décembre 2013.

L'avenant n° 6, en date du 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005, modifie le périmètre de la convention publique d'aménagement en excluant l'emprise de l'avenue de la mer à l'exception de ses contre-allées ainsi que les modalités de rémunération de la SERM sur les acquisitions foncières.

Par avenant n°7 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, il a été décidé que la SERM n'assurerait plus directement la mission de SPS et que cette mission serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.

Par avenant n°8 en date du 9 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 7 août 2009, la durée de la CPA qualifiée en la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2014.

Par avenant n°9 en date du 23 août 2010, reçu en préfecture le 09 septembre 2010, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010, reçue en préfecture le 29 juillet 2010, l'échéancier de versements de la participation de la Ville a été modifié eu égard à la bonne santé financière de l'opération, et la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 afin d'intégrer la réalisation du programme de l'îlot H.

Par avenant n°10 en date du 25 novembre 2015, reçu en préfecture le 15 décembre 2015, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2015, reçue en préfecture le 12 novembre 2015, il est confié à la SERM d'assurer la commercialisation et la gestion du parc de stationnement ouvert au public, situé sous le programme de l'îlot H, la « Mantilla » et prévoit pour les missions de suivi et de gestion une rémunération forfaitaire annuelle de 6 000 Euros.

## **ZAC INITIALE - Secteur nord**

Les objectifs et modalités d'association du public pour la ZAC initiale, secteur nord, ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995.

Le bilan de la concertation a été tiré en même temps que le dossier de création arrêté dans la délibération du Conseil municipal du 27 février 1997.

Le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 1997.

Le bilan de la concertation au stade de la préparation du dossier de réalisation a été tiré par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier en date du 22 octobre 1998. Dans cette même délibération, le Conseil Municipal a arrêté le dossier de réalisation de la ZAC et notamment le règlement, le plan d'aménagement de zone et les modalités de financement de la ZAC.

L'enquête publique portant sur le plan d'aménagement de zone et la déclaration d'utilité publique de l'opération est intervenue du 27 avril 1999 au 2 juin 1999.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 1999.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 octobre 1999 (arrêté n°99 I 3552).

### **ZAC ETENDUE – Secteur nord et secteur sud – Modification / extension de la ZAC**

Dans sa délibération du 31 mars 2004, le conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER a décidé de lancer une procédure d'extension de la ZAC, d'adopter les objectifs d'aménagement proposés et d'approuver les modalités de concertation du public.

Par délibération du 07 Octobre 2004, le conseil municipal de la Ville de Montpellier a, concernant l'opération d'extension de la ZAC :

- approuvé le bilan de concertation,
- approuvé le dossier de création,
- arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier de réalisation.

L'enquête publique relative à la modification du plan d'occupation de sols de cette extension, valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de cette opération, et valant également enquête publique au titre de l'annexe du décret n°85-453 du 23 avril 1985 relatif à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, s'est déroulée du 8 novembre au 8 décembre 2004 inclus.

Par délibération en date du 28 février 2005, le Conseil Municipal a approuvé la modification du POS sur le secteur Port Marianne Jacques Cœur extension.

Par délibération en date du 9 mai 2005, le Conseil Municipal a adopté la déclaration de projet et a prononcé l'intérêt général de l'opération d'extension de ZAC.

Par arrêté Préfectoral n° 2005-I-1429 en date du 20 juin 2005, ont été déclarés d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à l'extension de ZAC.

Par délibération en date du 25 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics sur le secteur de l'extension de ZAC.

Par arrêté Préfectoral n°2006-01-2264 en date du 26 septembre 2006, il est procédé à l'ouverture de l'enquête parcellaire en vue de la délimitation des terrains nécessaires à la réalisation des travaux d'extension de ZAC. Cette enquête parcellaire a eu lieu du 23 octobre au 8 novembre 2006.

Par arrêté Préfectoral n° 2006-01-2981 en date du 12 décembre 2006, sont déclarés cessibles au profit de la SERM, les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire pour l'opération.

### **IMMEUBLE place Ernest Granier « Arche Jacques CŒUR »**

La construction de cet immeuble de bureaux de 11 650 m<sup>2</sup> a été confiée à l'aménageur compte tenu de sa complexité. Le bâtiment a été livré en juillet 2007.

### **ILOT H et PARKING PUBLIC**

La réalisation par la SERM d'un parking public de 1 000 places environ, situé en sous-sol de l'ilot H a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009. Ce parking public a été intégré au programme des Equipements Publics de la ZAC Jacques Cœur approuvé par cette même délibération.

Par délibération du conseil municipal en date 03 octobre 2011, reçue en préfecture le 12 octobre 2011, la ville a décidé, d'une part de réduire la capacité du parking à environ 750 places sur 3 niveaux, d'autre part d'exclure ce parking du programme des équipements publics de la ZAC.

## **1.2.2 Recours**

Sans objet

## **1.3 Programme**

### **ZAC INITIALE - Secteur nord**

La superficie de la ZAC PORT MARIANNE Jacques Cœur est de 4,3 ha. Elle est située le long du Lez sur sa rive droite en continuité avec la ZAC PORT MARIANNE Richter.

Sa limite au Sud est fixée par l'emprise du bassin Jacques Cœur qui fait l'objet d'une opération d'équipement distincte.

Sa localisation a conduit à définir pour ce quartier une vocation principale d'habitat : logements en résidence principale, résidences étudiants, résidences services comprenant 20 à 25 % de logements sociaux mais aussi, locaux d'activités, bureaux et commerces.

Ce secteur est commercialisé en totalité et en phase finale d'aménagement.

### **ZAC ETENDUE – Secteur nord et sud – Modification / extension de la ZAC**

La superficie de la ZAC PORT MARIANNE – Jacques Cœur, après modification – extension, est de 9,6 ha. Son périmètre intègre, au sud du bassin l'ensemble des emprises disponibles entre le Lez et l'avenue de la mer, jusqu'à l'emprise réservée C 37 au plan d'occupation des sols, y compris celle-ci.

La dominante habitat est confirmée pour ce quartier et est complétée par la création d'un pôle d'affaires autour de la place Ernest Granier et le long de l'avenue Raymond Dugrand, ainsi que par l'implantation de locaux commerciaux destinés à répondre aux besoins et animer cette nouvelle centralité de Port Marianne qui se dessine en rive gauche du Lez à partir de la place Ernest Granier, autour du bassin Jacques Cœur et le long de l'avenue Raymond Dugrand.

### **IMMEUBLE place Ernest Granier « Arche Jacques CŒUR »**

Afin d'assurer la cohérence urbaine et architecturale de l'opération d'aménagement et du traitement de la place Ernest GRANIER, la construction d'un immeuble d'activités (bureaux, commerces et services) de 11 650 m<sup>2</sup> a été réalisée par l'aménageur.

### **Ilot H et Parking sur l'avenue Raymond Dugrand :**

L'ilot H (opération La Mantilla), situé à l'intersection de l'avenue Raymond Dugrand et de la future avenue Théroigne de Méricourt associe un programme de logements, des bureaux sur la place Pablo Picasso, et une importante façade commerciale préfigurant la requalification de l'avenue Raymond Dugrand.

Du fait de la position centrale de cet îlot sur l'avenue R. Dugrand, la ville a décidé la réalisation d'un parking en sous-sol affecté pour partie à l'usage des programmes immobiliers réalisés sur l'ilot et pour une autre partie destinée à être ouvert au public (450 places env.). Ce parking participe au bon fonctionnement du quartier. Il répondra à la fois aux besoins en places privatives du programme immobilier de l'ilot H, et aux besoins progressifs en stationnement ouvert au public liés au développement du quartier. C'est pourquoi, il est réalisé par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement. Sa programmation a évolué au fur et à mesure de l'avancée des études. Initialement

calibré à 1000 places dont 800 ouvertes au public, sa capacité a été ramenée à environ 750 places sur 3 niveaux de sous-sol, dont 450 ouvertes au public compte tenu à la fois des besoins de la zone et des difficultés de portage financier.

Les études menées ont permis de retenir le montage suivant : portage par la concession avec mise à disposition d'un prestataire exploitant jusqu'en 2018 puis cession à un investisseur privé. En l'état, ce parking ne constitue pas un ouvrage public et ne figure pas dans le programme des équipements publics de la ZAC.

**VOIRIES PRIMAIRES riveraines : L'avenue Théroigne de Méricourt (voie sur l'emprise réservée C 37)**

Le profil définitif de cette voirie primaire inter-quartiers a été établi sur la base d'une continuité de traitement (revêtement, plantations, ...) avec l'avenue Nina Simone. Cette voie se prolonge au-delà du Lez vers le quartier des Prés d'Arène via le nouveau pont André Levy livré en avril 2014.

## **II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION**

### **2.1 Foncier**

Surface à maîtriser	840 000 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0 m <sup>2</sup>

L'ensemble des terrains de la ZAC initiale représente une superficie d'environ 4,3 ha.

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC initiale à l'exclusion de l'assiette de la Place Ernest Granier ont été acquis par la SERM auprès de la Ville de Montpellier en 1999, soit 4,1 ha.

#### **Extension de la ZAC secteur Sud**

Les terrains propriété de la Ville de Montpellier, hors terrains d'assiette des emprises réservées du PLU, d'une superficie totale de 4,3 ha, ont été acquis en novembre 2005 pour un montant de 1.303 K€.

### **2.2 Etudes**

Elles comprennent les études conduites à l'origine de l'opération pour la préparation du dossier de réalisation de la ZAC, et celles nécessitées par la transposition du Plan d'Aménagement de Zone dans le Plan Local d'Urbanisme et les études d'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur.

Ainsi que les études nécessaires pour le déroulement de l'opération : études administratives et juridiques, programmation urbaine et coordination architecturale et paysagère, études techniques, études de planification et coordination générale, études financières et fiscales, frais annexes, ...

### **2.3 Travaux**

Les modalités prévisionnelles de financement initiales de la ZAC prennent en compte sur ce poste la réalisation des travaux de viabilité secondaires du quartier, voiries et réseaux divers (VRD) nécessaires pour assurer la desserte de tous les secteurs de la ZAC ainsi que les frais sur travaux (honoraires des maîtres d'œuvre, bureaux de contrôle, ordonnancement coordination pilotage), les frais liés à l'exécution des travaux ainsi que les frais de reprographie et impression, de mise en concurrence, de publicité, d'appel d'offres de géomètre, de contentieux, les impôts et taxes, les frais d'information et de communication et les imprévus d'opération.

Le poste travaux VRD du bilan prend notamment en compte l'adaptation du carrefour avenue Marie de Montpellier / rue de Syracuse.

Le poste travaux bâtiment comprend les coûts de construction de l'immeuble Arche Jacques Cœur, ainsi que du parking sous l'îlot H réalisé par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement

#### **ZAC initiale – Secteur nord**

Les travaux réalisés en 2015 concernent essentiellement des petits travaux d'entretien et d'amélioration de voirie.

#### **Immeuble place Ernest GRANIER « Arche Jacques CŒUR »**

Les travaux de construction de l'«Arche Jacques Cœur» ont démarré en août 2005 pour une livraison des locaux bruts en juillet 2007.

#### **ZAC extension – Secteur Sud**

#### **VOIRIES PRIMAIRES riveraines : L'avenue Théroigne de Méricourt (voie sur l'emprise réservée C 37)**

Une fois les travaux de construction des programmes terminés bordant la voie (îlot H et lots 1A/1B et 2A/2B sur la ZAC Rive Gauche notamment), les travaux de finitions ont été réalisés début 2015..

#### **Abords de l'îlot H**

Les travaux de finitions des voies, rue Aung San Suu Kyi, et Elie Wiesel, aux abords de l'îlot H ont été livrées au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2015.

#### **Parking de l'îlot H**

Les travaux de construction du parking d'environ 750 places dont 450 places été réceptionnés début 2015, et le parking ouvert au public en février 2015.

La société EFFIA est prestataire pour la gestion du parking jusqu'en 2018.

#### **Abords du bassin Jacques Cœur**

Les travaux paysagers et de traitement de revêtement des cheminements piétons tout autour du bassin ont été réalisés en première phase, suivant le projet de l'architecte en chef de la ZAC.

## **2.4 Commercialisation**

Surface totale du programme (shon)	134 586 m <sup>2</sup>
% commercialisé (actes signés)	100 %
Surface commercialisée dans l'année	0 m <sup>2</sup>

Nombre de logements programmés	1 742
% commercialisé (actes signés)	100 %
Commercialisés dans l'année	0

#### **ZAC initiale – Secteur nord**

Tous les programmes immobiliers de la ZAC initiale sont commercialisés, soit un total de 755 logements.

Programmes livrés :

Ilots	Promoteurs	nombre de logements
Ilot C1	SAE IMMOBILIER – « Grand Angle »	30 logements
Ilot C2+C3	ACM – « Nausicaa »	54 logements
Ilot C4	BOUYGUES IMMOBILIER – « Portes J. Cœur »	38 logements
Ilot C5	PRAGMA – « Pavillon Marianne »	39 logements
Ilot C6	MARIGNAN IMMOBILIER	31 logements
Ilot D1+D2	PRAGMA – « Newport »	64 logements
Ilot D3	BOUYGUES IMMOBILIER – « Quai d'honneur »	41 logements
Ilot D4	FDI – « Le Connetable »	26 logements
Ilot E1	SAGEC - « Port d'attache »	47 logements
Ilot E 2	HERAULT HABITAT (OPAC de l'Hérault)	50 logements
Ilot E3	BOUYGUES IMMOBILIER – « Port Royal »	42 logements
Ilot F1	ROXIM – « Le Gallia »	71 logements
Ilot F2	PRAGMA « Port Pallas »	55 logements
Ilot B	NEXITY / PRAGMA / ACM – "L'amiral"	167 logements

**ZAC extension – Secteur Sud**

La phase extension prévoit de réaliser à terme 987 logements se répartissant comme suit :

Programmes commercialisés et livrés :

Ilots	Promoteurs	nombre de logements
Ilot I1	ACM - « Galla Placidia »	90 logements
Ilot I2	KAUFMAN & BROAD - « Les Rives d'Hélios »	57 logements
Ilot J1	PRAGMA - « Le Cristal »	75 logements
Ilot J2	ELLUL - « Royal Palmeraie »	73 logements
Ilot K+L1	VINCI – BELLECHASSE «Cœur Marina» «Entre deux rives »	72 logements
Ilot L2	ACM « Le Jacques Cœur »	66 logements
Ilot L3	ROXIM « Le Murano »	76 logements
Ilot L4	BOUYGUES Immobilier « Première Ligne »	71 logements
Ilot H « LA MANTILLA »	BOUYGUES Immobilier / PRAGMA/ Urbanisme et Commerces « La Mantilla »	407 logements dont 63 logements sociaux en VEFA.

Cet important programme de 34 000 m<sup>2</sup> SdP, réalisé au-dessus du parking de 750 places, comprend :

- 407 logements dont 63 locatifs sociaux et 124 logements en résidence étudiante,
- 3 550 m<sup>2</sup> de bureaux,
- 5 900 m<sup>2</sup> de commerces.

### III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

#### 3.1 Charges :

##### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 426	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 419	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	2 424	K€ HT

Les dépenses de l'année et des années futures correspondent aux impôts fonciers.

##### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	857	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	766	K€ HT
dont dépenses dans l'année	29	K€ HT
Nouveau bilan	844	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent aux missions de E3D Environnement pour l'accompagnement des habitants et les analyses des données énergétiques sur LA MANTILLA

##### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	51 727	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	49 353	K€ HT
dont dépenses dans l'année	3 411	K€ HT
Nouveau bilan	51 738	K€ HT

Les dépenses de l'année se répartissent essentiellement sur :

- La fin de la construction du parking,
- La viabilisation de l'avenue Théroigne de Méricourt et abords de l'ilot H,
- La maîtrise d'œuvre.

##### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	9 681	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	8 248	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	376	K€ HT
Nouveau bilan	9 717	K€ HT

La rémunération société est établie conformément au traité de concession.

##### 3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	3 272	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 224	K€ HT
dont frais divers de l'année	212	K€ HT
Nouveau bilan	3 257	K€ HT

##### 3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	7 774	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Les fonds de concours ont été intégralement versés depuis le 31/12/2013.



### 3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	138	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	31	K€ HT
dont frais financiers de l'année	17	K€ HT
Nouveau bilan	248	K€ HT

Le lissage des recettes du parking ajustées au regard des recettes engagées les premiers mois d'exploitation, entraîne une augmentation des frais financiers.

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	71 005	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	65 132	K€ HT
dont recettes dans l'année	2 086	K€ HT
Nouveau bilan	71 757	K€ HT

### Parking de l'ilot H

Le parking comprendra environ 750 places de stationnement dont la construction sera financée par les recettes prévisionnelles suivantes :

Cessions de places aux promoteurs des programmes de logement de :	5 416 K€ HT
Participation des promoteurs aux fondations de l'ouvrage :	1 500 K€ HT
Cession à investisseur privé pour les places ouvertes au public :	10 700 K€ HT

Compte tenu des incertitudes liées à la complexité du montage, et aux difficultés rencontrées pour intéresser les investisseurs, une ligne de « risque sur cession » est inscrite à hauteur de :  
– 4 225 K€ HT (en baisse de 775K€ HT par rapport à l'année précédente due à la réévaluation à la baisse des recettes entrées et abonnements du parking, au vu de celles constatées en 2015 et début 2016).

### Immeuble place Ernest GRANIER « Arche Jacques CŒUR »

A fin 2015, l'immeuble Arche Jacques cœur est commercialisé à 95 %. Compte tenu des difficultés rencontrées pour la commercialisation du dernier lot, le solde des cessions ou locations correspondant a été repoussé à 2016.

### 3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	1 102	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	284	K€ HT
dont recettes dans l'année	22	K€ HT
Nouveau bilan	579	K€ HT

Ce poste est en diminution liée à la réévaluation à la baisse des recettes commerciales du parking les premières années.

### 3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 932	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 932	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 932	K€ HT

Sans changement

## Autres participations :

Sans objet

### 3.2.4 Autres produits :

Bilan approuvé	1 120	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	845	K€ HT
dont recettes dans l'année	3	K€ HT
Nouveau bilan	1 020	K€ HT

### 3.3 Moyens de financement :

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération JACQUES COEUR sur l'année 2014 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- PARC MARIANNE  
→ Une avance de trésorerie de 750K€ perçue courant 2015 (600K€ en 02/2015 et 150K€ en 10/2015) et dont le remboursement interviendra courant 2016 ;
- RIVE GAUCHE  
→ Une avance de trésorerie de 1 000K€ perçue en 11/2014 dont le remboursement est intervenu en 01/2015.

#### 3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	1 500	K€
Encours au 31.12	1 500	K€
Dont mobilisé dans l'année	1 500	K€
Nouveau bilan	1 500	K€

#### 3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	75 899	K€ HT
Nouveau bilan	76 028	K€ HT
Evolution	+ 129	K€ HT

Un bilan en légère augmentation. Le résultat futur de l'opération dépendra du niveau de commercialisation du parking LA MANTILLA.

#### **IV. CONCLUSION**

La commercialisation de la ZAC Jacques Cœur est réalisée à 100 %.

Les derniers travaux restant à réaliser concernent les abords du bassin Jacques Cœur, et notamment le parvis du bassin Jacques Cœur, entre les bâtiments de l'Amiral et de la MANTILLA.

La bonne commercialisation des places de parking MANTILLA, et sa revente à investisseur prévue en 2018, sont les enjeux à venir de cette opération.

Il est proposé un avenant n° 11 à la concession d'aménagement afin de prendre en compte les missions de promotion et commercialisation de l'opération d'aménagement, puisque le concessionnaire effectue un suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et des investisseurs. Il étudie les demandes d'implantation et les valide par la délivrance d'un agrément.

L'avenant prendra en compte la rémunération du concessionnaire pour cette mission, et intégrera le lissage dans le temps de la rémunération des opérations de liquidation de la concession.



**CR 01210C Jacques Coeur Conso y/c parking public**  
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 14/02/1997

Date de fin convention : 31/12/2018

Intitulé	Bilan	2015		2016					2017					2018	Bilan
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau
<b>CHARGES</b>	<b>75 899</b>	<b>4 046</b>	<b>70 841</b>	<b>465</b>	<b>255</b>	<b>232</b>	<b>532</b>	<b>1 484</b>	<b>303</b>	<b>239</b>	<b>110</b>	<b>773</b>	<b>1 425</b>	<b>2 278</b>	<b>76 028</b>
10 ÉTUDES	857	29	766	10				10						68	844
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 781		1 781											1	1 781
12 ACQUISITIONS	645	1	638				2	2					2	1	643
13 TRAVAUX VRD	20 103	2 122	18 455	260	150	145	255	810	215	115	15	65	410	410	20 085
14 TRAVAUX BATIMENT	27 306	1 145	27 126	90				90				50	50	66	27 332
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	4 317	144	3 773	44	10	17	51	122	26	26	26	26	103	325	4 322
17 RÉMUNÉRATION	9 681	376	8 248	28	17	14	121	181	20	35	6	395	457	832	9 717
18 FRAIS DIVERS	3 272	212	2 224	28	74	52	66	219	40	60	60	143	301	513	3 257
19 TVA PERDUE															7 774
20 FONDOS DE CONCOURS	7 774		7 774												198
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	88	1	14				34	34				92	92	58	50
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	50	16	17	4	4		4	16	3	3	3	2	11	5	25
27 FRAIS COMMERCIALISATION	25		25												25
<b>PRODUITS</b>	<b>75 899</b>	<b>2 111</b>	<b>68 933</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>405</b>	<b>450</b>	<b>25</b>	<b>365</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>440</b>	<b>6 205</b>	<b>76 028</b>
30 LOYERS ET CHARGES	1 102	22	284		15	15	15	45	25	25	25	25	100	150	579
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	41 955		41 937	15				15							41 952
51 VENTES AU CONCÉDANT															
52 Cessions immeubles bâtis	29 050	2 086	23 195				390	390		340				5 880	29 805
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	1 932		1 932												1 932
56 PRODUITS FINANCIERS	741		741												741
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	416		241											175	416
58 PRODUITS DIVERS	703	3	604												604
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-1 934</b>	<b>-1 908</b>	<b>-449</b>	<b>-240</b>	<b>-217</b>	<b>-127</b>	<b>-1 034</b>	<b>-278</b>	<b>126</b>	<b>-85</b>	<b>-748</b>	<b>-985</b>	<b>3 927</b>	
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>27 200</b>	<b>1 259</b>	<b>25 499</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>844</b>	<b>1 126</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>96</b>	<b>381</b>	<b>485</b>	<b>27 450</b>
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	1 500	259	259	93	94	94	94	376	95	95	95	96	381	485	1 500
62 REMBOURSEMENT AVANCE COLLECTIVITES															
65 Avances versees	25 700	1 000	25 200				750	750							25 950
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS															
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE OPÉRATION															
90 FLUX DE TVA															
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>27 200</b>	<b>2 251</b>	<b>27 451</b>											<b>-1</b>	<b>27 450</b>
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS															
70 MOBILISATION EMPRUNT	1 500	1 500	1 500												1 500
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITE															
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE OPÉRATION															
77 DEPOTS RECUS		1	1											-1	
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	25 700	750	25 950												25 950
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>		<b>992</b>	<b>1 992</b>	<b>-93</b>	<b>-94</b>	<b>-94</b>	<b>-844</b>	<b>-1 126</b>	<b>-95</b>	<b>-95</b>	<b>-95</b>	<b>-96</b>	<b>-381</b>	<b>-485</b>	
<b>TRESORERIE</b>		<b>76</b>		<b>-545</b>	<b>-911</b>	<b>-1 254</b>	<b>-2 075</b>	<b>-2 075</b>	<b>-2 494</b>	<b>-2 473</b>	<b>-2 659</b>	<b>-3 441</b>	<b>-3 441</b>		

**CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT  
ZAC PORT MARIANNE – JACQUES COEUR**

**AVENANT n° 11**

## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par Mme Stéphanie JANNIN, Adjoint au Maire de Montpellier, déléguée à l'urbanisme et au développement durable, agissant en vertu d'une délibération n° ..... du Conseil Municipal

et désignée dans ce qui suit par "la Collectivité" ou « la Collectivité publique cocontractante »

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5 894 000 €, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° B 462 800 160, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER et les bureaux, immeuble « Etoile Richter », 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

## **EXPOSE**

Par délibération en date du 6 janvier 1997, la Ville de Montpellier a confié à la SERM la réalisation de la ZAC PORT MARIANNE – Jacques Cœur, sur le périmètre de 4 ,3 ha, situé entre l'avenue Marie de Montpellier, l'avenue de la Mer, le Bassin Jacques Cœur et le Lez.

La convention signée le 15 février 1997 a fait l'objet de plusieurs avenants notamment l'avenant n°2 de transformation en convention publique d'aménagement en date du 6 septembre 2001.

La convention publique d'aménagement du 6 septembre 2001 a fait l'objet

- d'un avenant n°1 en date du 23 octobre 2002 relatif à la préparation de l'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur,
- d'un avenant n° 2 en date du 9 septembre 2003, relatif à la construction d'un immeuble place Ernest Granier afin d'assurer la cohérence de l'ensemble du programme,
- d'un avenant n° 3 du 13 novembre 2003 ,relatif à l'intégration dans le périmètre des voiries primaires riveraines du quartier au droit de l'opération : avenue de la mer et C 37,
- d'un avenant n° 4 du 23 septembre 2004, prolongeant les délais et la durée de la convention dans l'attente de la modification – extension de la ZAC en cours,
- d'un avenant n° 5 du 5 janvier 2005 précisant l'objet de l'opération pour la prise en compte de la modification et de l'extension de la ZAC, prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2013 et modifiant le montant de la participation financière de la collectivité publique co-contractante,
- et d'un avenant n° 6 réduisant le périmètre de la CPA et modifiant les modalités de rémunération de la SERM pour la mission d'acquisition foncière.
- d'un avenant n°7 en date du 17 septembre 2007, décidant que la SERM n'assurerait plus directement la mission de SPS et que cette mission serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.
- d'un avenant n°8 en date du 9 septembre 2009, prolongeant la durée de la CPA qualifiée en la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014.
- d'un avenant n°9 en date du 23 août 2010, modifiant l'échéancier de versements de la participation de la Ville eu égard à la bonne santé financière de l'opération, et prolongeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018 afin d'intégrer la réalisation du programme de l'ilot H.
- d'un avenant n° 10 en date du 25 novembre 2015, octroyant une rémunération forfaitaire complémentaire permettant à la SERM d'assurer le suivi et la gestion du parking public "LA MANTILLA".

En complément des missions de promotion et commercialisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire effectue un suivi des demandes d'implantations commerciales au sein des bâtiments construits par des promoteurs et des investisseurs. Il étudie les demandes d'implantation et les valide par la délivrance d'un agrément. Il convient de prendre en compte cette mission et d'adapter ainsi la rémunération du concessionnaire.

De plus, la rémunération des opérations de liquidation de la concession a été lissée dans le temps, de façon à être perçue dans un calendrier qui se rapproche du travail effectué par la société. Il convient ainsi d'adapter les conditions de perception de cette rémunération dite de clôture.

**Tel est l'objet du présent avenant n° 11.**

**CELA EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

## **ARTICLE 1 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'article 24.2 de la concession d'aménagement intitulé « opérations de liquidation et rémunération correspondante » et en particulier l'alinéa 3 est modifié comme suit :

« La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière est fixée à 1 % HT de la demie somme de l'ensemble des dépenses et recettes TTC constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération. ».

L'article 24.4 intitulé "modalités de règlement" de la concession d'aménagement est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Concernant la rémunération de liquidation, elle peut être partiellement prélevée et acquise au fur et à mesure de l'accomplissement de la mission, avant l'expiration du contrat. Les montants d'acomptes sont imputés conformément au CRACL et son bilan prévisionnel délibérés par la Collectivité. »

## **ARTICLE 2 – MISSION DU CONCESSIONNAIRE / DE L'AMENAGEUR**

L'article 2 du cahier des charges de la concession, paragraphe f) est complété comme suit :

En complément des missions de promotion et commercialisation, le concessionnaire assure le suivi des demandes d'implantations commerciales dans les locaux dédiés au sein de la ZAC. Cette mission qui s'effectue jusqu'à 10 ans suivant l'acte de vente du terrain, consiste à :

- recueillir les pièces constitutives du dossier de demande d'implantation,
- analyser les éléments constitutifs de ce dossier,
- étudier l'environnement commercial et concurrentiel,
- délivrer un avis soumis à validation par le concédant.

Après validation par le concédant, le concessionnaire rédige un agrément commercial pour l'implantation d'une activité commerciale, assortie d'une enseigne le cas échéant.

## **ARTICLE 3 – REMUNERATION DE L'AMENAGEUR/ DU CONCESSIONNAIRE**

L'article 20 de la concession d'aménagement, paragraphe II.3 est complété comme suit :

« Pour la réalisation de la mission de suivi des demandes d'implantation au sein des locaux à vocation commerciale qui se concrétise par la délivrance d'un agrément commercial de la part du concessionnaire, celui-ci percevra une rémunération forfaitaire de 1 000 Euros par agrément délivré, à compter du 1er juillet 2016 ».

## **ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

Toutes les clauses de la convention initiale et de leurs avenants non modifiés par la présente, demeurent inchangées et restent applicables.



## **ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent avenant deviendra exécutoire à compter de la notification qui sera faite, par la Collectivité à la Société, de la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En trois exemplaires originaux

La Société  
**Monsieur Christophe PEREZ**  
Directeur Général

La Ville  
**Madame Stéphanie JANNIN**  
Adjoint au Maire de Montpellier  
Déléguée à l'urbanisme



**ZAC PORT MARIANNE – JACQUES CŒUR EXTENSION**  
**RAPPORT SPECIAL**  
**SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**  
**ANNEE 2015**

---

*Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales*

**1. Rappel du contexte administratif de l'opération :**

- Traité de concession "Quartier Jacques Cœur" du 15 février 1997 entre la Ville de Montpellier et la SERM approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 janvier 1997, modifié par avenants successifs.
- Une convention publique d'aménagement a été signée le 06 septembre 2001 (en application de la loi SRU) entre la Ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2001, et modifiée par avenants successifs.
- **L'article 8** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
  - Délibération du Conseil Municipal en date du : 7 octobre 2004 arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique joint à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
  - Une enquête publique a eu lieu du 08/11 au 09/12/2004 à la mairie de Montpellier relative à la modification du POS dans le périmètre d'extension de la ZAC et valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération.
  - Délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 2005 adoptant la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général de l'opération d'extension de la "Zac Port Marianne - Jacques Cœur extension ».
  - Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°2005-I-1429 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 20/06/2005 d'une durée de 5 ans dont l'objet est : *"les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC PORT MARIANNE - JACQUES CŒUR EXTENSION"*.
  - Arrêté d'ouverture d'enquête de Monsieur Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault n° 2006-01-2264 en date du 26 septembre 2006.
  - Arrêté de cessibilité n°2006-01-2981 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 12/12/2006.
  - Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2010-I-1856 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 9 juin 2010 prorogeant d'une durée de 5 ans soit jusqu'au 19 juin 2015 la déclaration d'utilité publique portant sur : *"les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC PORT MARIANNE - JACQUES CŒUR EXTENSION"*.

**2. Avancement de l'opération**

Depuis 2012, il n'y a eu aucune acquisition.

## **Séance publique du jeudi 20 octobre 2016**

**Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel**

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

**Absents :**

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

### **Zone d'aménagement concerté Blaise Pascal Concession d'aménagement Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Avenant n°12**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Blaise Pascal est bordée par la rue de la Vieille Poste au nord, par l'avenue Pierre Mendès France au sud, par la rue Henri Becquerel à l'est et par les premières maisons du quartier de la Pompignane à l'ouest.

Il s'agit d'une opération publique d'initiative communale, concédée à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) par convention en date du 27 mars 1988 approuvée par délibération du Conseil municipal le 29 février 1988.

Le quartier a été conçu par l'architecte Claude VASCONI. La ZAC s'étend sur environ 31 ha et a permis la réalisation d'environ 1 400 logements, dont plusieurs ensembles de logements sociaux, de bureaux, de commerces ainsi que d'un important programme d'équipements publics, comprenant notamment le gymnase Mireille Bessière et le groupe scolaire Blaise Pascal/Sarah Bernhardt.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal du 26 juin 1987 et son dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 février 1988. Une procédure d'extension-modification de cette ZAC a fait suite à cette décision, initiée par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 1990.

Cette délibération approuvait en outre les termes de l'avenant n°1 au traité de concession Ville-SERM permettant de renforcer le potentiel constructible de la ZAC et de mieux prendre en compte l'aménagement de ses abords, notamment le long de l'avenue Pierre Mendès France. Par délibération du 23 novembre 1990, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de cette extension-modification.

Un avenant n°2 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 juillet 1992 supprimant, notamment, en cohérence avec les résultats d'une étude prospective sur l'immobilier d'entreprise, une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes.

Par ailleurs, un avenant n°3 visant notamment à proroger la durée du traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 juillet 1995.

Un avenant n°4 a été ensuite approuvé par délibération du Conseil municipal du 31 juillet 1998 prenant notamment en compte les dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 précisant les modalités de contrôle des sociétés d'économie mixte par les collectivités dans la cadre des marchés publics et des délégations de service public.

En application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), le Conseil municipal a approuvé par délibération du 25 juillet 2001 un avenant n°5 visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement.

Par délibération du 25 juillet 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement prorogeant ladite convention jusqu'au 31 décembre 2006 afin de permettre à la SERM d'achever sa mission.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

L'achèvement de la ZAC nécessitant encore la réalisation de travaux d'aménagement sur la rue Hippolyte Fizeau et sur l'avenue Albert Einstein, un avenant n°7 à la concession d'aménagement prorogeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2009 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2006.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant retirée de la concession d'aménagement, un avenant n°8 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 en vue d'autoriser la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence.

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°9 à la concession d'aménagement visant à proroger la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2011 pour permettre l'achèvement des derniers aménagements de voirie et de réseaux aux abords de l'avenue Albert Einstein et de la rue Robert Baden-Powell.

Par délibération du 26 juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°10 à la concession prorogeant la mission de la SERM jusqu'en 2015 pour permettre l'aménagement d'une parcelle située en bordure de la place Tycho Brahé, en vue de la réalisation de la dernière opération de logements sur le lot M de la ZAC (environ 2500 m<sup>2</sup> de SDP). L'acquisition du terrain d'assiette de cette opération n'ayant toutefois pu se concrétiser que durant l'année 2012, plus tardivement qu'envisagé initialement, une nouvelle prorogation de la mission de la SERM a dû être actée jusqu'en 2017 par un avenant n°11, approuvé par délibération du Conseil municipal le 23 juillet 2012.

La dernière opération de la ZAC Blaise Pascal a ainsi pu être attribuée fin 2014 à la société BACOTEC en vue de la réalisation d'un programme d'environ 42 logements collectifs sur le lot M.

Une nouvelle prolongation des missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2018 est aujourd'hui proposée dans le cadre d'un avenant n°12 à la concession, compte tenu d'un nouveau décalage du planning. Il est également proposé de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM pour les adapter au travail réellement effectué par la société dans le cadre de ce même avenant à la concession.

Au 31 décembre 2015, le bilan de l'opération s'établit à 19 277 000 € en dépenses et à 20 096 000 € en recettes. Le bilan prévisionnel de l'opération présente un montant de 19 640 000 € de dépenses et de 20 141 000 € en recettes, ce qui génère un résultat d'exploitation positif de 501 000 € qu'il est proposé de reverser à la Ville lors de la clôture de l'opération en 2018 dans le cadre d'un résultat positif d'opération.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal:**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la zone d'aménagement concerté Blaise Pascal, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Blaise Pascal du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°12 à la concession d'aménagement actant sa prolongation jusqu'au 31 décembre 2018 et modifiant l'échéancier de versement de la rémunération des opérations de liquidation ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

Philippe SAUREL



**Publiée le : 21 octobre 2016**

**ZAC PORT MARIANNE – BLAISE PASCAL**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Septembre 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

Les intervenants sur la ZAC sont les suivants :

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| - Architecte Urbaniste | Cabinet VASCONI  |
| - Bureau d'Etudes VRD  | EGIS Aménagement |
| - Géomètre             | B3R (Relief)     |
| - Paysagiste           | P. Mercier       |

### **1.2 Situation administrative**

#### **1.2.1 Autorisations**

Sur la base des objectifs définis par le Conseil Municipal le 9 juin 1987, la ZAC PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL a été créée par Délibération du Conseil Municipal du 29 février 1988.

L'opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique suivant arrêté préfectoral n°89-I-0034 du 6 janvier 1989.

Par décision du Conseil Municipal du 29 février 1988, reçue en préfecture le 06 avril 1988, par approbation signé le 24 mars 1998, reçue en préfecture le 06 avril 1988, la concession de la ZAC PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL a été confiée à la SERM pour une durée de 8 ans.

A cette occasion, les acquisitions et les études antérieurement réalisées dans le cadre du mandat du 27 juin 1987 confié à la SERM le 26 juin 1987, respectivement pour 18.619 KF et 415 KF ont été transférées à l'opération d'aménagement.

Le Cahier des Charges de Cession des terrains a été approuvé à la même date.

Lors de la séance du 25 juillet 1989, le Conseil Municipal a défini les objectifs d'une extension modification de la ZAC et les modalités d'association du public.

Le Conseil Municipal a approuvé le 23 novembre 1990 l'extension modification de la ZAC BLAISE PASCAL permettant, par l'élargissement de son périmètre au Sud et à l'Est (soit un total de 31 hectares environ), de mieux prendre en compte les aménagements des abords de l'opération, notamment le long de l'avenue Pierre Mendès-France, et de renforcer son potentiel constructible.

L'extension modification a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour ouverture d'une enquête préalable à la DUP en date du 24 décembre 1992, et d'une prorogation de DUP jusqu'au 18 novembre 1998 par arrêté préfectoral en n°93-I-3573 date du 18 novembre 1993.

Le dossier modificatif de ZAC a été approuvé, après enquête publique, par délibération du Conseil Municipal du 9 Novembre 2001 reçue en Préfecture le 20 Novembre 2001.

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Le traité de concession initial entre la Ville de Montpellier et la SERM a fait l'objet de plusieurs avenants :

- l'avenant n° 1 en date du 20 février 1990, reçu en préfecture le 22 février 1990, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 1990, reçue en préfecture le 22 février 1990 a permis d'intégrer l'extension-modification précitée dans la mission de la SERM.
- l'avenant n° 2 en date du 24 août 1992, reçu en préfecture le 27 août 1992, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1992, reçue en préfecture le 27 août 1992 prolonge de 8 ans la durée de la concession au vu des



résultats d'une étude de programmation de l'immobilier d'entreprise, et supprime une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes prévues initialement dans le bilan prévisionnel.

- l'avenant n° 3 en date du 23 août 1995, reçu en préfecture le 24 août 1995, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995, reçue en préfecture le 24 août 1995, intègre les dispositions de la loi 93-14.18 sur la sécurité des personnes.
- l'avenant n° 4 en date du 18 août 1998, reçu en préfecture le 18 août 1998, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 1998, reçue en préfecture le 18 août 1998, prend en compte des dispositions législatives sur les agréments de candidatures en ZAC.
- l'avenant n° 5 en date du 06 septembre 2001, reçu en préfecture le 07 septembre 2001, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, transforme le traité de concession en convention publique d'aménagement, conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000.
- l'avenant n° 6 en date du 09 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 07 août 2003, prolonge jusqu'au 31 décembre 2006 la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la ZAC afin de réaliser des compléments de travaux.
- L'avenant n° 7 en date du 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, prolonge jusqu'au 31 décembre 2009 la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement afin de terminer les travaux et de traiter le contentieux relatif à la participation d'un constructeur.
- L'avenant n° 8 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, adopté en Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçu en préfecture le 31 juillet 2007, modifie la mission de la SERM en supprimant la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), décrite à l'article 2 h) de la convention initiale, cette mission étant désormais confiée à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.
- L'avenant n°9 signé le 9 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27/07/2009 reçue en Préfecture le 7 août 2009 proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2011 afin d'achever les travaux.
- l'avenant n°10 signé le 23/08/2010, reçu en préfecture le 9 septembre 2010 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26/07/2010, reçu en préfecture le 29 juillet 2010 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2015.
- L'avenant n°11 signé le 20/08/2012, reçu en préfecture le 21/08/2012 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/07/2012, reçu en préfecture le 1<sup>er</sup> août 2012 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2017.

## **1.2.2 Recours**

Cette opération ne fait l'objet d'aucun recours.

### 1.3 Programme

Le programme de construction de la ZAC correspond à une surface hors œuvre nette (SHON) de 195.000 m<sup>2</sup>.

Il comprend :

- principalement des logements, avec possibilité de rez-de-chaussée commerciaux sur la rue de la Vieille Poste, afin de favoriser le développement des services et commerces de proximité.
- des lots à dominante activités économiques (bureaux, services, hôtel) le long de l'avenue Pierre Mendès-France,
- des équipements et espaces verts publics : caserne de CRS, école, parc Costebelle, square Vedel, espaces verts, gymnase

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	0m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0m <sup>2</sup>

Environ 1 770 logements et 11 376 m<sup>2</sup> de bureaux ont été réalisés sur la ZAC.

La parcelle RX 290 a été acquise par la SERM. Un programme immobilier de 2 600 m<sup>2</sup> sdp environ sera réalisé sur cette parcelle (lot M).

Les derniers travaux à réaliser concerneront les aménagements et branchements nécessaires au nouveau programme.

Les équipements publics du quartier sont :

- l'école Blaise PASCAL
- le gymnase BESSIERE
- la maison pour tous Mélina MERCOURI
- le square du Colonel VEDEL
- la place Tycho Brahé
- le parc de Costebelle

#### Récapitulatif SHON :

Logements :	119 731 m2 SHON
Bureaux :	11 376 m2 SHON
Commerces :	782 m2 SHON
Hôtel situé rue des Frères Lumière :	1 519 m2 SHON
Equipements publics :	15 557 m2 SHON (dont 7 527 m2 pour la caserne CRS)

### 2.2 Etudes

Aucune étude n'a été réalisée en 2015 sur l'opération.

### 2.3 Travaux

Les derniers travaux seront réalisés de 2016 à 2017 pour permettre la livraison du nouveau programme immobilier à réaliser sur le lot M par BACOTEC.

## 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	195 000 m² shon
% commercialisé (actes signés)	98%
Surface commercialisée dans l'année	0

Nombre de logements programmés	1 600
% commercialisé (actes signés)	98%
Commercialisés dans l'année	0

### 2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
SCCV LE QUARTZ (BACOTEC)	1875 m²	M
		RX 303 305 307
	2 665 m² SDP	42 Logements libres

### 2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien

Aucun compromis n'a été signé en 2015.

## III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

### 3.1 Charges :

#### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	4 927	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	4 928	K€ HT
dont dépenses dans l'année	4	K€ HT
Nouveau bilan	4 940	K€ HT

Les dépenses de l'année 2015 correspondent aux impôts fonciers, l'augmentation de bilan est due à l'indemnité pour servitude à régler à la copropriété "Patio du Millénaire".

#### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	898	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	898	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	898	K€ HT

### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	7 288	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	7 162	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	7 288	K€ HT

Le montant prévisionnel total des postes travaux et honoraires est stabilisé à 7.288 K€ HT

Il maintient un coût de viabilisation du lot M pour 126 K€ HT.  
Aucune dépense n'a été réalisée sur ces postes en 2015.

### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	2 108	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 929	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	63	K€ HT
Nouveau bilan	2 122	K€ HT

La rémunération est établie conformément à la convention publique d'aménagement.  
La rémunération de liquidation est lissée sur 3 années : 2016, 2017 et 2018.  
Cela sera acté dans l'avenant 12 à la concession.

### 3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	782	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	777	K€ HT
dont frais financiers de l'année	4	K€ HT
Nouveau bilan	782	K€ HT

### 3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	357	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	328	K€ HT
dont frais divers de l'année	5	K€ HT
Nouveau bilan	357	K€ HT

### 3.1.7 Fonds de concours

Cumul au 31.12	3 252	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	3 252	K€ HT

Le montant des fonds de concours est inchangé. Il a été intégralement versé.

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	18 577	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	18 709	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 173	K€ HT
Nouveau bilan	18 754	K€ HT

Le promoteur BACOTEC a été retenu suite à consultation sur le lot M pour un projet de 42 logements libres.

L'ajustement de la SdP à l'acte authentique a généré une augmentation des recettes de cession.

Il est prévu également en 2016 le versement d'une convention de participation pour environ 45 k€ sur le terrain du patio du millénaire conformément au permis de construire modificatif qui prévoit une augmentation et transformation de la surface de plancher.

### 3.2.2 Participations du concédant

Bilan approuvé	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

L'opération ne nécessite aucune participation du concédant.

### 3.2.3 Autres Produits

Bilan approuvé	377	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	377	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	377	K€ HT

### 3.2.4 Produits Financiers

Bilan approuvé	1 010	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 010	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 010	K€ HT

## 3.3 Moyens de financement :

### Montant des emprunts

Bilan approuvé	441	K€
Encours au 31.12	441	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	441	K€

L'emprunt contracté en 1996 a été remboursé en totalité.

### Avances interopérations

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération BLAISE PASCAL sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- *PETIT BARD*

→ Une avance de trésorerie de 1 000K€ versée en 09/2015 dont le remboursement interviendra courant 2016.

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	19.964	K€ HT
Nouveau bilan	20 141	K€ HT
Evolution	177	K€ HT

## IV. CONCLUSION

L'ajustement de la SdP à l'acte authentique BACOTEC lot M a généré une augmentation des recettes de cession.

Le bilan de l'opération global augmente donc, et permet de préserver un boni d'opération de 501 k€.

Afin de mener à bien les taches de clôtures, un avenant N° 12 à la concession d'aménagement prorogera jusqu'au 31 décembre 2018 la durée de la concession, et définira les conditions de prélèvement des acomptes concernant la rémunération due au concessionnaire au titre des opérations de liquidation et ce compte tenu de la nécessaire anticipation de certaines tâches à effectuer dans le cadre de la mission de clôture de l'opération.



**CR 01470 ZAC BLAISE PASCAL**  
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER  
Date de convention : 06/04/1988  
Date de fin convention : 31/12/2017

Intitulé	Bilan	2015		2016					2017					2018	Bilan
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau
<b>CHARGES</b>	<b>19 614</b>	<b>74</b>	<b>19 277</b>			<b>2</b>	<b>77</b>	<b>79</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>66</b>	<b>94</b>	<b>163</b>	<b>121</b>	<b>19 640</b>
10 ETUDES	898		898												898
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	2 981		2 981												2 981
12 ACQUISITIONS	1 945	4	1 947				12	12							1 959
13 TRAVAUX VRD	6 686		6 575								56	25	81	30	6 686
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	601		587								5	5	10	4	601
17 RÉMUNÉRATION	2 108	63	1 929			2	61	63			4	62	66	64	2 122
18 FRAIS DIVERS	357	5	328						2	2	2	2	6	23	357
19 TVA PERDUE	1		1												1
20 FONDS DE CONCOURS	3 252		3 252												3 252
21 FRAIS FINANCIERS CT	35	2	30				4	4							35
22 FRAIS FINANCIERS EMPRUNTS	747		747												747
<b>PRODUITS</b>	<b>19 964</b>	<b>1 173</b>	<b>20 096</b>			<b>45</b>		<b>45</b>							<b>20 141</b>
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	18 352	1 173	18 484			45		45							18 529
51 VENTES AU CONCÉDANT	225		225												225
55 PARTICIPATION CONCÉDANT															1 010
56 PRODUITS FINANCIERS	1 010		1 010												1
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	1		1												376
58 PRODUITS DIVERS	376		376												
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>350</b>	<b>1 098</b>	<b>819</b>			<b>43</b>	<b>-77</b>	<b>-34</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-66</b>	<b>-94</b>	<b>-163</b>	<b>-121</b>	<b>501</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>941</b>	<b>1 000</b>	<b>1 941</b>												<b>1 941</b>
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	441		441												441
65 REMBOURSEMENT AUTRE AVANCE RECUE	500	1 000	1 500												1 500
90 FLUX DE TVA															
9030 Flux de TVA															
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>941</b>		<b>941</b>				<b>1 000</b>	<b>1 000</b>							<b>1 941</b>
70 MOBILISATION EMPRUNT	441		441												441
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	500		500				1 000	1 000							1 500
91 créiteurs divers			1				-1	-1							
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>		<b>-1 000</b>	<b>-1 000</b>				<b>1 000</b>	<b>1 000</b>							
<b>TRESORERIE</b>		<b>-177</b>		<b>-177</b>	<b>-177</b>	<b>-134</b>	<b>785</b>	<b>785</b>	<b>783</b>	<b>781</b>	<b>702</b>	<b>621</b>	<b>621</b>	<b>501</b>	<b>501</b>

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC BLAISE PASCAL**

**AVENANT n° 12**



## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par Madame Stéphanie JANNIN, adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n° .....du Conseil Municipal ,

et désignée dans ce qui suit par « La Collectivité »

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5 894 000 €, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° B 462 800 160, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER et les bureaux, immeuble « Etoile Richter » , 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

## **IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI**

## EXPOSE

Sur la base des objectifs définis par le Conseil Municipal le 9 juin 1987, la ZAC PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL a été créée par Délibération du Conseil Municipal du 29 février 1988.

L'opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique suivant arrêté préfectoral n°89-I-0034 du 6 janvier 1989.

Par décision du Conseil Municipal du 29 février 1988, reçue en préfecture le 06 avril 1988, par approbation signé le 24 mars 1988, reçue en préfecture le 06 avril 1988, la concession de la ZAC PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL a été confiée à la SERM pour une durée de 8 ans.

A cette occasion, les acquisitions et les études antérieurement réalisées dans le cadre du mandat du 27 juin 1987 confié à la SERM le 26 juin 1987, respectivement pour 18.619 KF et 415 KF ont été transférées à l'opération d'aménagement.

Le Cahier des Charges de Cession des terrains a été approuvé à la même date.

Lors de la séance du 25 juillet 1989, le Conseil Municipal a défini les objectifs d'une extension modification de la ZAC et les modalités d'association du public.

Le Conseil Municipal a approuvé le 23 novembre 1990 l'extension modification de la ZAC BLAISE PASCAL permettant, par l'élargissement de son périmètre au Sud et à l'Est (soit un total de 31 hectares environ), de mieux prendre en compte les aménagements des abords de l'opération, notamment le long de l'avenue Pierre Mendès-France, et de renforcer son potentiel constructible.

L'extension modification a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour ouverture d'une enquête préalable à la DUP en date du 24 décembre 1992, et d'une prorogation de DUP jusqu'au 18 novembre 1998 par arrêté préfectoral en n°93-I-3573 date du 18 novembre 1993.

Le dossier modificatif de ZAC a été approuvé, après enquête publique, par délibération du Conseil Municipal du 9 Novembre 2001 reçue en Préfecture le 20 Novembre 2001.

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Le traité de concession initial entre la Ville de Montpellier et la SERM a fait l'objet de plusieurs avenants :

- l'avenant n° 1 en date du 20 février 1990, reçu en préfecture le 22 février 1990, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 1990, reçue en préfecture le 22 février 1990 a permis d'intégrer l'extension-modification précitée dans la mission de la SERM.
- l'avenant n° 2 en date du 24 août 1992, reçu en préfecture le 27 août 1992, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1992, reçue en préfecture le 27 août 1992 prolonge de 8 ans la durée de la concession au vu des résultats d'une étude de programmation de l'immobilier d'entreprise, et supprime une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes prévues initialement dans le bilan prévisionnel.
- l'avenant n° 3 en date du 23 août 1995, reçu en préfecture le 24 août 1995, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995, reçue en préfecture le 24 août 1995, intègre les dispositions de la loi 93-14.18 sur la sécurité des personnes.

- l'avenant n° 4 en date du 18 août 1998, reçu en préfecture le 18 août 1998, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 1998, reçue en préfecture le 18 août 1998, prend en compte des dispositions législatives sur les agréments de candidatures en ZAC.
- l'avenant n° 5 en date du 06 septembre 2001, reçu en préfecture le 07 septembre 2001, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, transforme le traité de concession en convention publique d'aménagement, conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000.
- l'avenant n° 6 en date du 09 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 07 août 2003, prolonge jusqu'au 31 décembre 2006 la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la ZAC afin de réaliser des compléments de travaux.
- L'avenant n° 7 en date du 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, prolonge jusqu'au 31 décembre 2009 la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement afin de terminer les travaux et de traiter le contentieux relatif à la participation d'un constructeur.
- L'avenant n° 8 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, adopté en Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçu en préfecture le 31 juillet 2007, modifie la mission de la SERM en supprimant la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), décrite à l'article 2 h) de la convention initiale, cette mission étant désormais confiée à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.
- L'avenant n°9 signé le 9 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27/07/2009 reçue en Préfecture le 7 août 2009 proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2011 afin d'achever les travaux.
- l'avenant n°10 signé le 23/08/2010, reçu en préfecture le 9 septembre 2010 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26/07/2010, reçu en préfecture le 29 juillet 2010 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2015.
- L'avenant n°11 signé le 20/08/2012, reçu en préfecture le 21/08/2012 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/07/2012, reçu en préfecture le 1<sup>er</sup> août 2012 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2017.

D'un commun accord les parties, à l'occasion de l'approbation des CRACL pour l'exercice 2015, ont convenu de définir les conditions de prélèvement des acomptes concernant la rémunération due au concessionnaire au titre des opérations de liquidation et ce compte tenu de la nécessaire anticipation de certaines tâches à effectuer dans le cadre de la mission de clôture de l'opération.

De plus, afin de mener à bien l'ensemble des tâches de clôture de l'opération, il est nécessaire de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018.

Tel sont les objets du présent avenant.

**CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI**

#### **ARTICLE 1 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'article 24.2 de la concession d'aménagement intitulé "opérations de liquidation et rémunération correspondante" et en particulier l'alinéa 3 est modifié comme suit :

"La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière est fixée à 0,8% HT de la demie somme de l'ensemble des dépenses et recettes TTC constatées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération".

L'article 24.4 intitulé "modalités de règlement" de la concession d'aménagement est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Concernant la rémunération de liquidation, elle peut être partiellement prélevée et acquise au fur et à mesure de l'accomplissement de la mission, avant l'expiration du contrat. Les montants d'acomptes sont imputés conformément au CRACL et son bilan prévisionnel délibérés par la Collectivité. »

#### **ARTICLE 2 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

L'article 5 de la concession d'aménagement, relatif à sa durée est modifié comme suit :

« La présente convention expirera le 31 décembre 2018. »

#### **ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

Toutes les clauses de la concession en date du 1<sup>er</sup> octobre 2001 et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

#### **ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite par la Collectivité à la Société de la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En 3 exemplaires originaux

La Société  
**Monsieur Christophe PEREZ**  
Directeur Général

La Collectivité  
**Madame Stéphanie JANNIN**  
Adjointe au Maire de Montpellier,  
Déléguée à l'Urbanisme



## OPERATION 1.470 – ZAC BLAISE PASCAL

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2015

BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

TRAITE DE CONCESSION VILLE / SERM du 06/04/1988

Transformé en Convention Publique d'Aménagement VILLE / SERM par avenant n° 5  
du 06/09/2001

Déclaration d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n° 89-I-0034 du 06/01/1989

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE en m <sup>2</sup>	SDP PC en m <sup>2</sup>	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en euros	CONDITIONS DE LA CESSION
18/09/2015	Terrain à bâtir	1 875	2 665	Commune de Montpellier RX 333 - Lot M	Acquisition aux Consorts Marabotto le 6/04/2012 Publiée le 25/05/2012 - Volume 2012P n° 9692	SERM	SCCV LE QUARTZ (BACOTEC)	1 332 500,00 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Paiement : à l'acte

## Séance publique du jeudi 20 octobre 2016

Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

### Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

### Absents :

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

## Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jardins de la Lironde Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015) Avenant n°12 Convention d'avance de trésorerie

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Par délibération en date du 25 juin 1990, le Conseil municipal approuvait le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne-Jardins de la Lironde et concédait à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) les études et aménagements nécessaires à l'opération.

A la suite d'une mission d'études complémentaires menée par l'architecte en chef Christian de Portzamparc, désigné par la Ville, le Conseil municipal fixait, lors de la séance du 20 juin 1991, les objectifs et les modalités de concertation du public en vue d'une extension - modification de cette ZAC.

Par délibération du 28 juillet 1992, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 au traité de concession signé avec la SERM. Toutefois les difficultés du marché de l'immobilier des années 1992-1993, conjuguées aux difficultés juridiques liées à l'annulation du POS de Montpellier, ont conduit la Ville à différer l'engagement de l'opération.

Par la suite, la reprise du marché immobilier et l'excellente commercialisation des ZAC engagées sur Port Marianne (Blaise Pascal, Richter, Consuls de Mer), ont rendu nécessaire la relance de cette opération.

C'est dans ce contexte que, par délibération du 30 mars 1998, la Ville de Montpellier a fixé les objectifs d'un nouveau projet de ZAC et les modalités d'association du public. Lors de cette même séance, le Conseil municipal a approuvé la concession de l'opération à la SERM en intégrant, notamment, les engagements fonciers et financiers souscrits dans le cadre du traité initial.

Une nouvelle ZAC a par conséquent été créée par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 1999.

Par délibération du 20 décembre 1999, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 à la concession d'aménagement visant notamment à adapter le périmètre du traité de concession à celui de la ZAC.

Les études, à nouveau menées par Christian de Portzamparc, ont conduit à l'élaboration du dossier de réalisation que le Conseil municipal a approuvé par délibération du 29 septembre 2000. Un bilan prévisionnel a été établi. Ce bilan intègre également les engagements fonciers et financiers souscrits dans le cadre du traité de concession initial.

Le programme des équipements publics de la ZAC a été approuvé par délibération du 29 septembre 2000. La ZAC prend en charge la totalité du coût des voiries et réseaux uniquement nécessaires à son fonctionnement, et une partie (40 %) du coût des voiries dites primaires, seulement pour la quote-part nécessaire aux besoins de la ZAC (rue Léonard de Vinci, avenue Albert Einstein et route de Vauguières partiellement).

Pour l'étude et la réalisation de ces voiries primaires, une convention de mandat a été confiée à la SERM, par délibération du Conseil municipal du 5 novembre 2001.

Par délibération du 25 juillet 2001, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 2 à la concession d'aménagement visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement et à définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 6 février 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement pour demander à la SERM d'étudier une extension de la ZAC de manière à intégrer l'ensemble des terrains anciennement gérés par l'ASPTT, d'une superficie de 2,6 ha acquis par la Ville auprès de La Poste, et situé en bordure de la rue Léonard de Vinci et du parc public.

Les études menées ont conduit le Conseil municipal à approuver, par délibération en date du 31 mars 2004, le lancement d'une procédure d'extension de la ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde sur ces terrains. C'est par délibérations du 25 juillet 2005 que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics correspondants à cette extension de ZAC ont été approuvés.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Un avenant n° 4, approuvé par le Conseil municipal du 25 juillet 2005, est venu modifier la concession d'aménagement pour ajuster, selon un barème dégressif, le taux de rémunération de la SERM en matière d'acquisitions foncières.

Par délibération du 27 octobre 2005, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 5 à la concession d'aménagement, permettant de modifier le bilan prévisionnel de la ZAC. Des études ont en effet montré qu'au moins la moitié des élèves du groupe scolaire prévu dans la ZAC seraient des enfants issus des logements construits dans le cadre de l'opération. C'est pourquoi l'avenant n° 5 a acté le versement d'un fonds de concours à la Ville d'un montant de 1 523 000 € en 2006 (au prorata de la prévision de fréquentation) pour la construction de ce groupe scolaire, et que, conformément à une délibération du 25 juillet 2006, le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié pour tenir compte de cette évolution.

L'avancement de l'urbanisation du quartier Port Marianne et l'augmentation de la population ont conduit la Région Languedoc Roussillon à programmer la réalisation d'un lycée professionnel, dénommé « lycée Georges Frêche », sur l'îlot P de la ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde. Compte tenu de la nature de cet équipement, la Ville a décidé de procéder à la cession gratuite de ce terrain à la Région Languedoc Roussillon. Cette cession gratuite générant une perte de recette au bilan prévisionnel de 2 000 000 € HT, un avenant n° 6, approuvé par délibération du 25 juillet 2006, a permis de modifier le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement pour compenser cette perte par une augmentation équivalente de la participation financière de la Ville à l'opération.

La bonne commercialisation de la ZAC, à cette époque, a généré un niveau de recettes suffisamment important qui a permis de compenser le montant de la participation financière de la Ville. Dans ce contexte, un avenant n° 7 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 afin de modifier le bilan prévisionnel de l'opération par la réduction de cette participation de la Ville pour un montant de 2 000 000 € HT.



Cet avenant a également intégré les dispositions autorisant la SERM à confier la mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) à un prestataire extérieur après mise en concurrence, cette mission étant supprimée de la concession d'aménagement.

Afin de réaliser les aménagements de la partie ouest de la ZAC en particulier pour accompagner les constructions sur les îlots I, J, K, M2, N et Y, un avenant n° 8 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2010 en vue de proroger les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2015.

La santé financière de l'opération a permis de dégager en 2010 un fonds de concours de 700 000 € au bénéfice de la Ville, dont 200 000 € ont été versés en 2011 et 500 000 € en 2012. Le fonds de concours total versé à la Ville par l'opération d'un montant de 3 743 000 € reste inchangé par rapport au bilan précédent.

Un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé au Conseil Municipal du 25 novembre 2013 et signé le 20 décembre 2013 en vue de proroger les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2017.

A la suite d'études hydrauliques menées sur l'ensemble du bassin versant de la Lironde, le cours d'eau qui traverse cette opération, un des îlots sur lequel était projetée une opération de logements (îlot Y) s'est révélé inondable et ne peut plus faire l'objet d'un projet de construction. Cette situation a entraîné par conséquent une perte de charge foncière de 476 000 €, ce qui a amené la SERM à solliciter une participation d'équilibre de la Ville d'un montant de 448 000 € programmée en 2017. En conséquence, un avenant n°10 au traité de concession permettant d'adapter la participation d'équilibre de la Ville a été approuvé par le Conseil Municipal du 6 novembre 2014 et signé le 10 décembre 2014.

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°11 à la concession d'aménagement, signé le 25 novembre 2015, en vue de l'octroi d'une nouvelle participation d'équilibre à l'opération de 606 000 €. Cette modification a permis de porter la participation d'équilibre totale de la Ville à un montant total de 1 054 000 € pour un versement prévu en 2017.

Aujourd'hui, il est proposé, dans le cadre d'un avenant n°12 à la concession d'aménagement, de proroger les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2020 pour permettre notamment le suivi de la commercialisation d'un nouveau lot, en cours d'études actuellement. Dans le cadre de ce même avenant, il est également proposé de décaler d'un an la participation de la Ville en 2018, au lieu de 2017 comme prévu précédemment. Enfin, le troisième objet de cet avenant est de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM pour les adapter au travail réellement effectué par la société.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées s'élevaient à 44 346 000 € HT pour un montant de recettes perçues de 44 344 000 € HT. €. Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 45 493 000 € en dépenses et en recettes (identique au bilan de l'exercice 2014).

Il est par ailleurs proposé la mise en place d'une avance de trésorerie de la Ville au bénéfice de l'opération d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L.1523-2,4° du Code Général des Collectivités Territoriales, et en application des conditions prévues à l'article 17.6 de la convention publique d'aménagement : la SERM sollicite en effet de la Ville de Montpellier le versement d'avances de trésorerie infra annuelles (remboursables dans la même année) de 500 000 € en 2017 et de 500 000 € en 2018 destinées à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération.

#### **En conséquence il est proposé au Conseil municipal:**

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2015 ;

- d'approuver les termes de l'avenant n°12 à la concession d'aménagement actant sa prolongation jusqu'au 31 décembre 2020, décalant d'un an le versement de la participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 1 054 000 €, et de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM pour les adapter au travail réellement effectué par la société dans le cadre de ce même avenant à la concession ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes de la convention d'avance de trésorerie, jointe à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil prend acte du rapport.**

**Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.**

Pour extrait conforme, ~~Monsieur le Maire,~~

Philippe SAUREL



**Publiée le : 21 octobre 2016**



# CR 01260 ZAC DES JARDINS LIRONDE

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 20/07/1990

Date de fin convention : 31/12/2017

	Bilan	2015		2016					2017					2018	2019	2020	Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Nouveau
<b>CHARGES</b>	<b>45 493</b>	<b>609</b>	<b>44 346</b>	<b>183</b>	<b>112</b>	<b>16</b>	<b>213</b>	<b>524</b>	<b>60</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>63</b>	<b>222</b>	<b>79</b>	<b>172</b>	<b>150</b>	<b>45 493</b>
10 ETUDES	2 769	16	2 736						8				8			10	2 754
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 487		1 487														1 487
12 ACQUISITIONS	9 211	17	9 168										1	1	1		9 171
13 TRAVAUX VRD	18 985	443	18 490	125	100	8	55	288	40	40	40	40	160	38	10		18 985
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	1 760	24	1 693	13	1	6	6	26	3	3	3	3	13	13	7	6	1 758
17 RÉMUNÉRATION	5 408	90	4 957	11	9	1	138	159	6	3	3	9	21	14	135	134	5 420
18 FRAIS DIVERS	1 214	20	1 158	34	2	2	4	41	3	3	3	3	11	6	19		1 235
19 TVA PERDUE																	3 743
20 FONDS CONCOURS	3 743		3 743														194
21 FRAIS FINANCIERS CT	171		169				10	10				8	8	7			743
22 FRAIS FINANCIERS MT/LT	743		743														
26 FRAIS DIVERS EXPLOITATION																	3
27 FRAIS COMMERCIALISATION	3		3														
<b>PRODUITS</b>	<b>45 493</b>	<b>866</b>	<b>44 344</b>		<b>36</b>			<b>36</b>				<b>60</b>	<b>60</b>	<b>1 054</b>			<b>45 493</b>
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	42 423	866	42 327		36			36				60	60				42 423
51 VENTES AU CONCÉDANT	111		111											1 054			111
55 Participations du Concédant	2 594		1 540														2 594
56 PRODUITS FINANCIERS	196		196														196
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	55		55														55
58 PRODUITS DIVERS	116		116														116
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>257</b>	<b>-2</b>	<b>-183</b>	<b>-76</b>	<b>-16</b>	<b>-213</b>	<b>-488</b>	<b>-60</b>	<b>-49</b>	<b>-49</b>	<b>-3</b>	<b>-162</b>	<b>974</b>	<b>-172</b>	<b>-150</b>	
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>13 201</b>	<b>500</b>	<b>13 241</b>									<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>		<b>-39</b>	<b>14 201</b>
60 AMORTISSEMENTS EMPRUNTS																	
62 REMBOURSEMENT AVANCE	3 201		3 201									500	500	500			4 201
64 Remboursement avances	300	500	800														800
65 AVANCES VERSEES A OPERATIONS	9 700		9 200													-39	9 200
67 CAUTIONNEMENTS VERSES			39														
90 FLUX DE TVA																	
9030 Flux de TVA																	
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>13 201</b>		<b>13 201</b>						<b>500</b>				<b>500</b>	<b>500</b>			<b>14 201</b>
70 MOBILISATION EMPRUNTS																	
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ	3 201		3 201						500				500	500			4 201
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	10 000		10 000														10 000
78 REMBOURSEMENT AVANCES VERSEES																	
<b>MOYENS DE FINANCEMENT</b>		<b>-500</b>	<b>-39</b>						<b>500</b>			<b>-500</b>				<b>39</b>	
<b>TRESORERIE</b>		<b>-53</b>		<b>-270</b>	<b>-366</b>	<b>-386</b>	<b>-529</b>	<b>-529</b>	<b>-100</b>	<b>-159</b>	<b>-217</b>	<b>-691</b>	<b>-691</b>	<b>283</b>	<b>111</b>		



# OPERATION 1.260 – PORT MARIANNE – JARDINS DE LA LIRONDE

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2015

BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

TRAITE DE CONCESSION signé le 13 mai 1998

AVENANT n° 2 CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT signé le 6 septembre 2001, reçu Préf.  
le 7 septembre 2001

Opération déclarée d'utilité publique le 15/11/2000 arrêté préfet. 2000-01-3559  
puis prorogé par Arrêté Préfectoral n° 2005-I-2414 du 30/09/2005

DATE DE L'ACTE	DESIGNATIO N DU BIEN	SURFACE en m²	SDP PC en m²	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en euros	CONDITIONS DE LA CESSION
19/08/2015	Terrain à bâtir	2 743	2 741	Commune de Montpellier SD n° 193, 194, 195, 197 & 198 - Lot M2	Acquisition à la Commune de Montpellier le 14/02/2014 Publiée le 27/02/2014 - Volume 2014P n° 3040	SERM	SCI RUE LEONARD DE VINCI. MONTPELLIER	967 850,00 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - obligation de rétrocéder les espaces verts à réaliser sur le lot : l'acquéreur, dans le cadre des engagements lui incombant (voir PC), doit réaliser des espaces verts qui seront frappés d'une servitude de passage au profit du domaine public et dont l'entretien incombera au syndicat des copropriétaires de l'immeuble à édifier. Cession desdits espaces verts à la Commune de Montpellier à première demande de cette dernière moyennant le prix d'un euro symbolique et la prise en charge par celle-ci des frais d'entretien de ces espaces verts. Assiette foncière des espaces verts d'une superficie totale de 1 316 m² composée des parcelles cadastrées section SD 194 (650 m²), 197 (122 m²) et 198 (544 m²). Paiement : à l'acte

**ZAC PORT MARIANNE - Jardins de la Lironde**

**Concession d'Aménagement**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

**Situation au 31 décembre 2015**

**Septembre 2016**

## **I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION**

### **1.1 Intervenants principaux**

- |  |   |
|--|---|
| - Urbaniste architecte coordonnateur : | Christian DE PORTZAMPARC                        |
| - Maîtrise d'œuvre :                   | EGIS AMENAGEMENT<br>(ex BETEREM INFRASTRUCTURE) |
|  | - SIEE – M. DESVIGNE                            |
| - Géomètre :                           | Cabinet SIRAGUSA                                |

### **1.2 Situation administrative**

#### **1.2.1 Autorisations**

Le Conseil Municipal a décidé, lors de sa séance du 25 juin 1990, de concéder l'aménagement du quartier PORT MARIANNE - Jardins de la Lironde - à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine.

L'Architecte en chef de l'opération a été désigné en la personne de Monsieur Christian de PORTZAMPARC. Il a défini l'approche urbaine et architecturale du quartier en recherchant une préservation maximale de l'environnement et du cadre végétal existant.

Suite à l'annulation du POS de la Ville de Montpellier en 1993, la ZAC a été annulée par le Tribunal Administratif le 31 décembre 1993, conduisant la Ville à suspendre l'opération compte tenu de la conjoncture difficile du marché de l'immobilier.

Avec la reprise immobilière, et l'avancement de la commercialisation des opérations sur PORT MARIANNE (quartier Consuls de Mer, quartier Richter, quartier Blaise Pascal), la Ville de Montpellier a dans sa délibération du 30 mars 1998 décidé de relancer l'opération PORT MARIANNE Jardins de la Lironde, défini les objectifs et modalités d'association du public et approuvé le nouveau traité de concession de l'opération à la SERM, signé le 13 mai 1998, modifié par l'avenant n°1, approuvé par délibération en date du 20 décembre 1999, reçue en préfecture le 23 décembre 1999, signé le 30 décembre 1999 et reçu le 30 décembre 1999.

La concertation préalable à la création de la ZAC s'est déroulée du 26 octobre au 12 novembre 1999. Le bilan de la concertation à ce stade a été tiré par le Conseil Municipal du 26 novembre 1999 qui a arrêté le dossier de création. Celui-ci a été approuvé par le Conseil Municipal du 20 décembre 1999, et reçue en préfecture le 23 décembre 1999.

La concertation portant sur les projets de dossier de réalisation et de demande de DUP de la ZAC s'est déroulée du 28 février au 10 mars 2000.

Le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a tiré le bilan de la concertation à ce stade, arrêté les dossiers de réalisation et de déclaration d'utilité publique de l'opération dans sa délibération du 27 avril 2000, et reçue en préfecture le 09 mai 2000.

L'enquête publique correspondante s'est déroulée du 13 juin au 13 juillet 2000.

Le Conseil Municipal a le 29 septembre 2000, par délibération reçue en préfecture le 09 octobre 2000, approuvé le dossier de réalisation et demandé la déclaration d'utilité publique.

L'opération a été déclarée d'utilité publique le 15 novembre 2000 par l'arrêté n°2000-01-3559 et l'arrêté de DUP a été prorogé en date du 30 septembre 2005 par l'arrêté n°2005-I-2414.

La délibération du conseil municipal du 29 septembre 2000, approuvant le plan d'aménagement de zone a fait l'objet de recours en annulation de la part de deux propriétaires fonciers dans le périmètre de la ZAC. Ces recours ont été retirés en 2004.

Le conseil municipal a dans sa délibération du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, approuvé un avenant n° 2, signé le 06 septembre 2001 transformant le traité de concession et son

cahier des charges en convention publique d'aménagement (en application de la Loi SRU) et défini les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 6 février 2003, reçue en préfecture le 13 février 2003, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement, signé le 27 février 2003, reçu en préfecture le 28 février 2003, en vue d'étudier une extension du périmètre de la ZAC sur les emprises des installations sportives de l'ASPTT (soit 2,6 ha).

La décision d'engager une procédure d'extension de la ZAC, la définition des objectifs et modalités d'association du public, et l'approbation des modalités de la concertation ont fait l'objet d'une délibération en date du 31 mars 2004.

La concertation du public a eu lieu du 3 au 21 janvier 2005 inclus.

Le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de l'extension de ZAC par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2005, reçue en Préfecture le 15 mars 2005.

La modification du POS intégrant l'extension de la ZAC a fait l'objet d'une enquête publique du 7 mars 2005 au 8 avril 2005 et a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2005 reçue en Préfecture le 24 juin 2005. Le dossier de réalisation de l'extension de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juillet 2005.

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

L'avenant n° 4 signé le 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 01 août 2005, a établi un barème dégressif de rémunération de la société selon l'importance des acquisitions foncières, ceci compte tenu de l'évolution des prix du foncier.

Par délibération en date du 27 octobre 2005, reçue en préfecture le 08 novembre 2005, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 5 signé le 29 novembre 2005, reçu en préfecture le 30 novembre 2005 présentant un bilan financier intégrant un fond de concours de la ZAC au groupe scolaire pour 1.523 K€ et une participation d'équilibre de la collectivité de 1.841,8 K€ TTC.

L'avenant n°6, signé le 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006 et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, a augmenté la participation d'équilibre de la Collectivité de 2 392 K€ TTC (2 000 K€ HT) pour compenser la diminution des recettes de cession générée par la programmation d'un lycée dans le périmètre de la ZAC, sur un ilot initialement destiné à un programme de bureaux. La participation d'équilibre global de la Collectivité au bilan de l'opération a ainsi été portée à 4 233,8 K€ TTC.

L'avenant n°7, signé le 17 septembre 2006, reçu en préfecture le 18 septembre 2006, et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, diminue la participation financière de la Collectivité de 2 000 K€ compte tenu de l'amélioration des recettes de cession au bilan de l'opération, générées par l'augmentation du montant des charges foncières en 2006.

Ce même avenant supprime la mission de la SERM en matière de coordination de sécurité et de protection de la santé, ainsi que la rémunération y afférant, au motif de l'externalisation de cette mission.

L'avenant n°8, signé le 23 août 2010, reçu en préfecture le 09 septembre 2010 approuvé en Conseil Municipal du 26 juillet 2010 et reçu en préfecture le 29 juillet 2010, proroge la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2015 afin d'accompagner la réalisation des îles I, J, K, M2, Net Y

L'avenant n°9, signé le 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013 approuvé en Conseil Municipal du 26 novembre 2013 et reçu en préfecture le 28 novembre 2013, proroge la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2017 afin d'accompagner la réalisation des derniers programmes îles N et M2, notamment.

L'avenant n°10, signé le 10 décembre 2014, reçu en préfecture le 19 janvier 2015 approuvé en Conseil Municipal du 6 novembre 2014 et reçu en préfecture le 13 novembre 2014, intègre le versement d'une participation d'équilibre à l'opération d'un montant de 448K€ en fin d'opération compte tenu de la perte de recette liée à la suppression de l'île Y.

L'avenant n° 11 signé le 25 novembre 2015, reçu en préfecture le 15 décembre 2015, approuvé en par délibération n°215/426 du 5 novembre 2015, reçue en préfecture le 12 novembre 2015, approuve l'octroi d'une participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 606 000€ programmée en 2017.

## 1.2.2 Recours

Recours	
Date	Objet
	néant

## 1.3 Programme

Le quartier PORT MARIANNE Jardins de la Lironde se développe sur une surface de 40 hectares. Situé à l'entrée de la Ville à proximité du parc d'activités du Millénaire, du quartier PORT MARIANNE Portes de la Méditerranée et des grandes liaisons, aéroport - autoroute, avenue du Mondial 98, tramway, futur TGV, ce quartier bénéficie d'une situation privilégiée.

Le programme global de construction retenu pour l'opération est le suivant :

	SHON programme	SHON maximale constructible
<b><u>ZAC approuvée le 29 sept 2000 :</u></b>		
Logements y compris les extensions mesurées du bâti existant, comprenant 20 à 25% de logements sociaux et équipements publics éventuels	122 000 m²	130 000 m²
Locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières	35 000 m²	40 000 m²
Logements ou locaux d'activités et professionnels le long de l'avenue Pierre Mendès France	22 000 m²	25 000 m²
<b><u>Extension :</u></b>		
Logements comprenant 30 à 35% de logements sociaux	14 260 m²	15 350 m²
<b>Total</b>	<b>193 260 m²</b>	<b>210 350 m²</b>

Le programme des équipements publics approuvé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2000 a fixé les modalités de réalisation et de financement des équipements publics correspondant aux besoins des habitants et usagers du futur quartier des Jardins de la Lironde, et dont le financement est assuré pour partie dans le cadre de la ZAC :



<i><b>nature des équipements</b></i>	<i><b>financement</b></i>
Réalisation d'une maison pour tous pour l'ensemble des quartiers de PORT MARIANNE (croisement De Vinci – Mondial 98)	Ville (100%) y compris foncier La ZAC PORT MARIANNE Jardins de la Lironde assure la viabilité du terrain, Les ZAC PORT MARIANNE, Consuls de Mer et Richter participent à hauteur de 747 K€.
Réalisation d'un groupe scolaire (maternelles + primaires : 3 + 5) pour les secteurs Jardins de la Lironde – Jacques Cœur – Richter – parc Marianne (croisement De Vinci – Mondial 98)	Ville (100%) La ZAC PORT MARIANNE Jardins de la Lironde assure la viabilité du terrain, et apporte un fond de concours.
Réalisation des voiries et réseaux uniquement nécessaires au fonctionnement de la ZAC	100 % ZAC
Aménagement concernant les voiries primaires (créations nouvelles ou réaménagement de voies existantes) → création de la C 20 (rue Léonard De Vinci : voie inter-quartier Blaise Pascal – Mas Rouge) → réaménagement de la rue Albert Einstein → réaménagement de la route de Vauguières → création de deux bretelles d'accès à la ZAC depuis l'avenue Pierre Mendès France	60 % ville 40 % ZAC PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde, la part ZAC inclue notamment 100% du coût des réseaux situés sous ces voiries et nécessaires à la desserte des constructions de la ZAC ;

Les caractéristiques des aménagements (voiries et réseaux) sont décrites dans le programme des travaux joint au dossier de réalisation.

Les coûts prévisionnels pris en charge par la ZAC sont indiqués dans le bilan prévisionnel.

A ce programme s'ajoutent la réalisation d'un Lycée hôtelier et d'un gymnase sur l'ilot P de la ZAC. Cet ajout a fait l'objet d'une modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC en juillet 2006.

De récentes études hydrauliques du bassin de la Lironde menées par l'agglomération de Montpellier tenant compte des dernières évolutions de la réglementation ont abouti à l'inconstructibilité de la parcelle d'assiette de l'ile Y.

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	304 000 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	99 %
Surface acquise dans l'année	0 m <sup>2</sup>

Les acquisitions foncières à l'intérieur du périmètre de la ZAC (superficie totale : 40 hectares) :

- une partie des terrains n'est pas comprise dans le programme des acquisitions foncières : domaine public existant et maintenu, équipements publics, bassins de rétention de la Lironde, propriétés privées bâties et leurs abords immédiats.  
Ils représentent une superficie d'environ 10 ha, soit 25 % de la superficie totale.
- une partie importante des terrains à acquérir est actuellement maîtrisée, soit une superficie d'environ 30 ha soit 99 % de la superficie totale à acquérir,
- Les terrains acquis dans l'année 2012 concernent d'une part, les parcelles DL 538, 540, 544, 546, 542, 550 permettant la réalisation de la voie douce d'accès à l'île N et d'autre part la parcelle RY 213 France télécom nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien.
- Les parcelles SD 184, 186 et 189 Ville de Montpellier terrain d'assiette de l'île M2 ont été acquises en février 2014.
- Le solde des terrains à acquérir est sous promesse de vente. Cela concerne les parcelles RY 161, 154 et 221 Pôle Emploi nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien.

### 2.2 Etudes

Compte tenu du stade d'avancement de l'opération, toutes les études amont ont été effectuées.

Il reste toutefois les derniers avis de l'urbaniste sur les permis de construire et le suivi de réalisation des programmes de l'île M2.

Le site de l'île Y étant rendu inconstructible du fait d'une prise en compte renforcée du risque inondation, il ne reste plus aucune île à commercialiser sur l'ensemble de l'opération. Afin d'étudier l'éventualité de développer de nouveaux secteurs constructibles. Une étude a été confiée à l'architecte Urbaniste en chef de la ZAC. Un nouveau lot pourrait être envisagé en face du lycée hôtelier Georges Frêche.

### 2.3 Travaux

Le poste travaux comprend les travaux préparatoires et préalables, les travaux de viabilité primaires strictement nécessaires pour assurer la viabilité du quartier, les travaux de viabilité secondaires et tertiaires, les imprévus et les honoraires techniques et les frais sur travaux.

### 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	193 260 m <sup>2</sup> shon
% commercialisé (actes ou conv. Part. signés)	96%
Surface commercialisée dans l'année	0 m <sup>2</sup>

  

Nombre de logements programmés	2 000
% commercialisé (actes ou Conv. Part. signés)	95 %
Commercialisés dans l'année	0

### 2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
DOMINIUM / NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (SCI RUE LEONARD DE VINCI. MONTPELLIER)	2743 m <sup>2</sup>	M2

### 2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien

## III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

### 3.1 Charges :

#### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	10 698	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	10 655	K€ HT
dont dépenses dans l'année	17	K€ HT
Nouveau bilan	10 658	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent aux impôts fonciers.

#### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 769	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 736	K€ HT
dont dépenses dans l'année	16	K€ HT
Nouveau bilan	2 754	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent à des honoraires pour l'étude de densification du cabinet De Portzamparc.

### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	20 745	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	20 183	K€ HT
dont dépenses dans l'année	467	K€ HT
Nouveau bilan	20 743	K€ HT

Les dépenses correspondent essentiellement aux travaux de finition des rues BERRI, FRA ANGELICO et CORMORANS et au raccordement des programmes de l'île N.

### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 408	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 957	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	90	K€ HT
Nouveau bilan	5 420	K€ HT

Elles sont établies conformément au contrat de concession.

### 3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 214	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 158	K€ HT
dont frais divers de l'année	20	K€ HT
Nouveau bilan	1 235	K€ HT

### 3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	3 743	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Au 31/12/2015, l'intégralité des fonds de concours actés a été reversée.

### 3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	914	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	912	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	937	K€ HT

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	42 533	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	42 437	K€ HT
dont recettes dans l'année	866	K€ HT
Nouveau bilan	42 533	K€ HT

Les recettes sont constituées par la cession de terrains à bâtir aux constructeurs, par les ventes au concédant et par les conventions de participation avec les propriétaires constructeurs dont le montant sera directement perçu par la SERM.

Les recettes perçues en 2015 sont issues des ventes du terrain de l'île M2 au promoteur NOUVEAUX CONSTRUCTEURS pour le programme Folie Divine.

### 3.2.2 Loyers

Sans objet

### 3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	2 594	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 540	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 594	K€ HT

Une participation d'équilibre de 1 054K€ initialement prévue en 2017 est décalée à 2018.

### 3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	170	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	170	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	170	K€ HT

### 3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	196	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	196	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	196	K€ HT

## 3.3 Moyens de financement :

### 3.3.1 Avances Interopérations

0

Les avances interopérations permettent aux opérations déficitaires de bénéficier d'une avance de trésorerie de la part des opérations bénéficiaires. La facturation des intérêts est réalisée chaque fin d'année suivant le taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

La trésorerie de l'opération LA LIRONDE sur l'année 2015 a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

- **CONSULS DE MER**

→ Une avance de trésorerie de 500K€ perçue en 02/2014 dont le remboursement est intervenu en 08/2015.

### 3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	3 201	K€
Cumul au 31.12	3 201	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	4 201	K€

L'opération PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde a remboursé toutes les avances de trésorerie antérieurement versées par la Ville de Montpellier.

Il sera prévu en 2017 et 2018 des avances infra-annuelles par la Ville pour un montant de 500 K€.

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	45 493	K€ HT
Nouveau bilan	45 493	K€ HT
Evolution	0	K€ HT

#### **IV. CONCLUSION**

La ZAC Port Marianne – Les Jardins de la Lironde est une opération qui reste active, bien qu'en phase de finition.

L'étude menée par l'architecte urbaniste de la ZAC sur les hypothèses de densification pourra permettre d'apporter de nouvelles recettes à l'opération et diminuer la participation de la Ville à l'équilibre de l'opération.

L'année 2015 a vu le lancement des travaux de la Folie architecturale dessiné par l'architecte Farshid Moussavi (ile M2 – Les nouveaux constructeurs – Dominium).

La Concession arrivant à son terme au 31 décembre 2017 , il est nécessaire de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020, afin d'accompagner la commercialisation des derniers secteurs constructibles, notamment le nouveau lot devant le lycée Georges Frêche.

Il est convenu également de préciser les conditions de prélèvement des acomptes concernant la rémunération due au concessionnaire au titre des opérations de liquidation et ce compte tenu de la nécessaire anticipation de certaines tâches à effectuer dans le cadre de la mission de clôture de l'opération.

Et enfin, il est convenu de modifier l'échéancier de versement de la participation de concédant.

Pour ces trois raisons, il est proposé un avenant n°12 à la concession d'aménagement.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**

**ZAC PORT MARIANNE  
Les jardins de la Lironde**

**AVENANT n° 12**

## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par Mme Stéphanie JANNIN, Adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n° ... du Conseil Municipal en date du...,

et désignée dans ce qui suit par « La Collectivité »

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5 894 000 €, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° B 462 800 160, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER et les bureaux, immeuble « Etoile Richter », 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

**IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI**



## EXPOSE

Par délibération en date du 20 décembre 1999 et reçue en Préfecture le 15 décembre 1999, la Ville de Montpellier a approuvé le dossier de création de la ZAC PORT MARIANNE – Les Jardins de la Lironde d'une superficie de 40 ha. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 29 septembre 2000, reçue en Préfecture le 09 octobre 2000.

Une convention publique d'aménagement, établie conformément aux dispositions issues de la loi du 13 décembre 2000 (SRU), approuvée par délibération du 30 mars 1998 en date du 30 mars 1998 reçue en Préfecture le 13 mai 1998, a été signée en date du 13 mai 1998, reçue en Préfecture le 13 mai 1998 et a été modifiée par :

- un avenant n° 1, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 1999 et reçu en Préfecture le 23 décembre 1999, signé le 30 décembre 1999, reçu en Préfecture le 30 décembre 1999, ayant pour objet d'adapter le périmètre de la ZAC et le cahier des charges,
- un avenant n° 2, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2001 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2001, signé le 06 septembre 2001, reçu en Préfecture le 07 septembre 2001, ayant pour objet la transformation du traité de concession et le cahier des charges de concession en Convention Publique d'Aménagement (en application de la loi SRU du 13 décembre 2000),
- Un avenant n° 3, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 6 février 2003, et reçu en Préfecture le 13 février 2003, signé le 27 février 2003, reçu en Préfecture le 28 février 2003 ayant pour objet de confier une mission d'étude d'insertion urbaine à l'aménageur.

Suite à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la Convention Publique d'Aménagement a été renommée concession d'aménagement.

- Un avenant n° 4, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2005, et reçu en Préfecture le 1<sup>er</sup> août 2005, signé le 26 juillet 2005 reçu en Préfecture le 16 septembre 2005 ayant pour objet de définir une dégressivité de la rémunération de la SERM pour prendre en compte l'accroissement des prix fonciers.
- Un avenant n° 5, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 27 octobre 2005, et reçu en Préfecture le 8 novembre 2005, signé le 29 novembre 2005 reçu en Préfecture le 30 novembre 2005, a établi un nouveau bilan prévisionnel de l'opération prenant en compte un fonds de concours de la ZAC au coût de construction du groupe scolaire et une participation financière de la Collectivité au coût de l'opération.
- un avenant n° 6, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2006 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2006, signé le 28 août 2006 reçu en Préfecture le 5 septembre 2006 ayant pour objet d'augmenter la participation financière de la Collectivité générée par la programmation d'un lycée dans le périmètre de la ZAC, sur un îlot initialement destiné à des programmes de bureaux.
- un avenant n° 7, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 26 juillet 2007 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2007, signé le 17 septembre 2007 reçu en Préfecture le 18 septembre 2007 ayant pour objet de modifier la participation de la collectivité ainsi que la mission de la SERM (suppression de la mission SPS, confiée à un prestataire extérieur).

- un avenant n° 8, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 26 juillet 2010 et reçu en Préfecture le 29 juillet 2010. signé le 23 août 2010 reçu en Préfecture le 9 septembre 2010 ayant pour objet de prolonger la durée de la concession pour permettre l'achèvement du programme d'aménagement.
- un avenant n° 9, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 novembre 2013 et reçu en Préfecture le 28 novembre 2013. signé le 10 décembre 2013 reçu en Préfecture le 20 décembre 2013 ayant pour objet de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2017 pour permettre l'achèvement du programme d'aménagement.
- L'avenant n° 10, signé le 10 décembre 2014, reçu en préfecture le 19 janvier 2015 approuvé en Conseil Municipal du 6 novembre 2014 et reçu en préfecture le 13 novembre 2014, intègre le versement d'une participation d'équilibre à l'opération d'un montant de 448K€ en fin d'opération compte tenu de la perte de recette liée à la suppression de l'île Y.
- L'avenant n° 11, signé le 25 novembre 2015, reçu en préfecture le 15 décembre 2015, approuvé en Conseil Municipal du 5 novembre 2015 et reçu en préfecture le 12 novembre 2015, intègre le versement d'une participation d'équilibre à l'opération d'un montant de 606 K€ en 2017.

D'un commun accord les parties, à l'occasion de l'approbation des CRACL pour l'exercice 2015, ont convenu de définir les conditions de prélèvement des acomptes concernant la rémunération due au concessionnaire au titre des opérations de liquidation et ce compte tenu de la nécessaire anticipation de certaines tâches à effectuer dans le cadre de la mission de clôture de l'opération.

De plus, afin de mener à bien l'ensemble des tâches de clôture de l'opération, il est nécessaire de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020.

Enfin, il convient de préciser l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Montpellier.

**Tel est l'objet du présent avenant.**

**CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

## **ARTICLE 1 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

L'article 23.2 du cahier des charges de la concession d'aménagement intitulé "opérations de liquidation et rémunération de son coût" et en particulier l'alinéa 3 est modifié comme suit :

« La rémunération due à la Société pour cette tâche particulière est fixée à 0,8% HT de la demie somme de l'ensemble des dépenses et recettes TTC constatées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération. »

L'article 24.4 intitulé "modalités de règlement" de la concession d'aménagement est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Concernant la rémunération de liquidation, elle peut être partiellement prélevée et acquise au fur et à mesure de l'accomplissement de la mission, avant l'expiration du contrat. Les montants d'acomptes sont imputés conformément au CRACL et son bilan prévisionnel délibérés par la Collectivité.»

## **ARTICLE 2 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT**

L'alinéa 3 de l'article 5 la convention publique d'aménagement :

est modifié comme suit :

« La présente convention expirera le 31 décembre 2020. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de la mission. A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire (...)»,

## **ARTICLE 3 – FINANCEMENT DE L'OPERATION**

L'article 17 IV 1<sup>er</sup> alinéa est complété comme suit :

« L'échéancier de versement de la participation de la collectivité est le suivant :

DEJA VERSE	2017	2018
1 540 000 €	0 €	1 053 500 €

Le reste de l'article est inchangé.

## **ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES**

Toutes les clauses de la concession initiale et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

## **ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite par la Collectivité à la Société de la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le  
En 3 exemplaires originaux

La Société

**Monsieur Christophe PEREZ**  
Directeur Général

La Collectivité

**Mme Stéphanie JANNIN**  
Adjointe au Maire de Montpellier  
Déléguee à l'urbanisme

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
PORT MARIANNE – LES JARDINS DE LA LIRONDE**

**CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE**

**(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)**

## **ENTRE**

**La Ville de Montpellier**, représentée par Mme Stéphanie JANNIN, Adjointe au Maire, déléguée à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n° ..... en date du .....

Ci-après dénommée « l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale » ou « le concédant »

d'une part,

## **ET**

**La Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM)**, Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de 5 894 000 euros, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le numéro B 462 800 160, dont le siège social est en l'Hôtel de Ville de Montpellier et les bureaux 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée ci-après par « La SERM » ou « l'Aménageur »

d'autre part.

## **IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI :**

Par délibération en date du 20 décembre 1999 et reçue en Préfecture le 15 décembre 1999, la Ville de Montpellier a approuvé le dossier de création de la ZAC PORT MARIANNE – Les Jardins de la Lironde d'une superficie de 40 ha. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 29 septembre 2000, reçue en Préfecture le 09 octobre 2000.

Une convention publique d'aménagement, établie conformément aux dispositions issues de la loi du 13 décembre 2000 (SRU), approuvée par délibération du 30 mars 1998 en date du 30 mars 1998 reçue en Préfecture le 13 mai 1998, a été signée en date du 13 mai 1998, reçue en Préfecture le 13 mai 1998.

Cette convention prévoit en son article 17.6 (dans sa rédaction issue de l'avenant n°2 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2001 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2001, signé le 06 septembre 2001, reçu en Préfecture le 07 septembre 2001) que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la SERM sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2, 4° du code général de s collectivités territoriales.

La présente convention a donc pour objet, en application de l'article L.1523-2, 4° du CGCT tel que modifié par la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 tendant à la modernisation des SEM Locales, de préciser les conditions de versement et de remboursement d'une avance de trésorerie effectuée par la Ville de Montpellier cocontractante à la SERM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée dans le cadre de la concession d'aménagement précitée.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI :**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION**

« En application de l'article 17.6 de la Convention Publique d'Aménagement de l'opération d'aménagement « ZAC PORT MARIANNE – LES JARDINS DE LA LIRONDE », et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel annexé à cette convention, la Ville de Montpellier versera une avance de trésorerie à la SERM, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, dans les conditions précisées ci-après, conformément aux dispositions de l'article L.1523-2, 4° du CGCT. ».

## **ARTICLE 2 – MONTANT ET MODALITES DE REMBOURSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE**

Le plan de trésorerie prévisionnel inclus en annexe faisant apparaître des besoins de trésorerie annuels nécessaires à sa réalisation, les avances de trésorerie annuelles sont programmées comme suit :

	VERSEMENTS en €
T1 2017	500 000 €
T1 2018	500 000 €

## **ARTICLE 3 – DUREE / REMBOURSEMENT**

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'au quatrième trimestre 2018, au plus tard, date à laquelle elle devra être intégralement remboursée.

Cette durée pourra être prolongée par avenant à la présente convention.

L'avance fait l'objet de remboursement conformément au tableau ci-après :

	REMBOURSEMENT
T4 2017	500 000 €
T4 2018	500 000 €

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS FINANCIERES**

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention ne donnera pas lieu à versement d'intérêts au profit de la Ville de Montpellier.

## **ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR**

La présente convention prendra effet à compter de la date de la notification qui sera faite par la Collectivité à la Société.

Fait à, Montpellier, le  
en 4 exemplaires

Pour la SERM,

M. Christophe PEREZ  
Directeur Général

Pour la VILLE DE MONTPELLIER

Mme Stéphanie JANNIN  
Adjointe au Maire