

Séance ordinaire du mardi 17 décembre 2024

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le dix sept décembre,
les membres du Conseil municipal, légalement
convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des
séances, Salle du Conseil, sous la présidence de
Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.**

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Tasnime AKBARALY, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Jacques DOMERGUE, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Serge MARTIN, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, François VASQUEZ, Alban ZANCHIELLO.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Luc ALBERNHE ayant donné pouvoir à Patricia MIRALLES, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Fatma NAKIB ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Laurent NISON ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à François VASQUEZ, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Annie YAGUE ayant donné pouvoir à Stéphanie JANNIN.

Absents / Excusés :

Roger-Yannick CHARTIER, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Flora LABOURIER, Clothilde OLLIER, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

Aménagement durable - Compte-Rendus Annuels à la Collectivité (CRAC) - Avenants - Exercice 2023 - Approbation - Autorisation de signature

Madame Véronique BRUNET, Première Adjointe, rapporte :

La présente délibération a pour objet la présentation des Comptes Rendus A la Collectivité (CRAC) des opérations d'aménagement dont la Ville est concédante. Ces opérations sont au nombre de 6.

1- Concession Malbosc

La concession Malbosc est une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat située à l'ouest de la Ville de Montpellier.

Au 31 décembre 2023, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 54 199 000 € HT, dont 24 000 € HT en 2023, et les recettes perçues à 54 596 000 € HT, dont 12 000 € HT en 2023. En 2023, les dépenses correspondent aux impôts fonciers, à des frais d'appels d'offres pour les travaux du cheminement piéton et à des frais liés aux travaux de reprises avant remises d'ouvrages programmées en 2024.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en recettes et en dépenses à 54 803 000 € HT, en augmentation de 12 000 € HT par rapport au bilan de l'année 2022.

L'augmentation des dépenses est liée à l'impôt foncier, à la suite d'un échange de foncier avec le syndicat de la Résidence Primavera pour l'aménagement du cheminement piéton entre la rue Malbosc et l'Avenue de Fès. Le montant de la participation au programme des équipements publics reste inchangé et s'élève à 1 557 000 €, dont 1 357 000 € ont déjà été versés et 200 000 € seront versés en 2024.

La concession arrive désormais à son terme au 31 décembre 2024 : l'ensemble des lots ayant été attribués et les équipements ayant été réalisés en totalité, la concession d'aménagement pourra être clôturée courant 2025 et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sera également supprimée.

2- Concession Port-Marianne – Consuls de Mer

La concession Consuls de Mer est une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat située à l'est de la Ville de Montpellier, dans le quartier Port Marianne. Engagée dès 1991, cette opération a fait l'objet de plusieurs phases : les premières et deuxième phases sont aujourd'hui achevées, seule la troisième phase reste à finaliser.

Par ailleurs, considérant la volonté de la Ville de Montpellier de s'engager dans une politique de soutien à la création artistique sur son territoire, un Comité d'OrientatIon et de Pilotage Artistique pour la Qualité des OEUvres (COPAQO) a été créé par le concessionnaire. Ce Comité a notamment pour objectif de développer la création d'œuvres d'art au sein des espaces publics des opérations d'aménagement. A ce titre, une mission complémentaire doit être confiée à l'aménageur, ce qui fait également l'objet de l'avenant n°17 au contrat de concession.

Au 31 décembre 2023, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 110 663 000 € HT, dont 544 000 € HT en 2023, et les recettes perçues à 117 312 000 € HT, dont 7 194 000 € HT en 2023.

A la même date, le bilan prévisionnel s'équilibre à 117 310 000 € HT en dépenses et en recettes, en augmentation de 1 125 000 € par rapport au bilan précédent en raison de la révision de différents risques sur cession et d'une actualisation de la rémunération de l'aménageur.

En 2023, le chantier du lot G (le projet de tour « *Evanesens* ») a démarré, les permis de construire des lots B et C ont été délivrés et les études sur les autres lots restant à commercialiser se sont poursuivies.

La participation d'équilibre de la Ville reste inchangée à 25 894 000 €, qui a déjà été intégralement versée.

3- Concession Port-Marianne – Jacques Cœur

La concession Jacques Cœur est une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat située à l'est de la Ville de Montpellier, dans le quartier Port Marianne. Au 31 décembre 2023, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 76 847 000 € HT, dont 697 000 € HT en 2023, et les recettes perçues à 74 832 000 € HT, dont 749 000 € HT en 2023.

En 2023, les interventions de l'aménageur ont principalement porté sur le parc de stationnement de la Mantilla, porté par l'opération.

Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération s'équilibre en recettes et en dépenses à 82 797 000 € HT, sans modification notable par rapport au bilan précédent.

La participation d'équilibre de la Ville reste inchangée à 1 932 000 €, qui a déjà été intégralement versée.

4- Concession Port-Marianne – Jardins de la Lironde

La concession Jardins de la Lironde est une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat située à l'est de la Ville de Montpellier, dans le quartier Port Marianne. Au 31 décembre 2023, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 45 744 000 € HT, dont 84 000 € HT en 2023, et les recettes perçues à 45 047 000 € HT, dont 3 000 € HT en 2023.

La durée de la concession d'aménagement, prévue initialement jusqu'à fin 2024, doit être prolongée de 4 ans jusqu'au 31 décembre 2028 afin de permettre la commercialisation de l'îlot T. A ce titre, la recette attendue par cette commercialisation permet de supprimer la participation de la Ville de 1 053 000 € prévue initialement en 2025. Ces modifications font l'objet d'un avenant n°17 au traité de concession.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 46 337 000 € en dépenses et en recettes, en légère augmentation de 149 000 € par rapport au bilan précédent, liées à l'intégration au bilan de la commercialisation de l'îlot T.

La participation d'équilibre de la Ville reste inchangée à 2 000 000 €, qui a déjà été intégralement versée.

5- Concession Port-Marianne – Rive Gauche

La concession Rive Gauche est une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat située à l'est de Montpellier, dans le quartier Port Marianne. L'année 2023 a été marquée par la poursuite des études portant sur le lot 7A ainsi que par le lancement du chantier du lot 11. A la suite d'une demande du concédant, le démarrage d'études sur la transformation de la rue Zlatin en rue aux écoliers a été opéré.

Aujourd'hui, afin de poursuivre l'aménagement du quartier et répondre à la demande en logements toujours très importante sur Montpellier, la réalisation des derniers programmes doit pouvoir être finalisée. Aussi, la durée de la concession d'aménagement, prévue initialement jusque fin 2027, doit être prolongée de 3 ans jusqu'au 31 décembre 2030. Cette modification fait l'objet d'un avenant n°9 au traité de concession.

Par ailleurs, considérant la volonté de la Ville de Montpellier de s'engager dans une politique de soutien à la création artistique sur son territoire, un COPAQO a été créé par le concessionnaire. Ce Comité a notamment pour objectif de développer la création d'œuvres d'art au sein des espaces publics des opérations d'aménagement. A ce titre, une mission complémentaire doit être confiée à l'aménageur, ce qui fait également l'objet de l'avenant n°9 au contrat de concession.

Au 31 décembre 2023, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 43 221 000 € HT, dont 1 401 000 € HT en 2023, et les recettes perçues à 46 255 000 € HT, dont 1 050 000 € HT en 2023.

A la même date, le bilan prévisionnel actualisé s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 62 534 000€ HT.

Le montant de la participation d'équilibre s'élève à 13 596 000 € HT, sans modification par rapport au bilan précédent, et permet de financer les ouvrages dits « *primaires* » tels que le pont André Lévy, les avenues Théroigne de Méricourt et Raymond Dugrand, le groupe scolaire ou encore la crèche et la Maison pour Tous.

Parallèlement, un fonds de concours de la concession totalisant 11 535 000 € a été intégré au bilan pour participer au financement de ces ouvrages (versement échelonné dans le temps jusqu'en 2027).

6- Concession Pompignane

La concession de la Pompignane est une opération d'aménagement mixte située dans le quartier éponyme, à l'est de Montpellier.

Au 31 décembre 2023, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 21 021 000 € HT, dont 3 628 000 € HT en 2023, et les recettes perçues à 6 608 000 € HT, dont 481 000 € HT en 2023.

L'année 2023 correspond à :

- Sur les Hauts de Jausserand :
 - La poursuite des travaux d'aménagement ;
 - La délivrance des permis de construire des lots A, B, D1A, D2A et C2 ;
- Sur la ZAC :
 - Les études des espaces publics sur le cœur de quartier.

Le bilan prévisionnel actualisé de la concession d'aménagement s'équilibre en recettes et en dépenses à 57 201 000 € HT, en augmentation de 1 292 000 € HT par rapport à l'année précédente, en raison notamment :

- D'une augmentation du coût des travaux, liée à l'inflation ;
- D'une augmentation des frais financiers.

La participation d'équilibre de la Ville de 1 850 000 €, qui sera versée à partir de 2027, reste inchangée.

Une mise à jour de la trésorerie permet de lisser jusqu'en 2031 les besoins d'appel de fonds de la participation du concédant. Le calendrier d'appel des participations d'équilibre à verser par le concédant est donc modifié et fait l'objet de l'avenant n°6.

Par ailleurs, considérant la volonté de la Ville de Montpellier de s'engager dans une politique de soutien à la création artistique sur son territoire, un COPAQO a été créé par le concessionnaire. Ce Comité a notamment pour objectif de développer la création d'œuvres d'art au sein des espaces publics des opérations d'aménagement. A ce titre, une mission complémentaire doit être confiée à l'aménageur, ce qui fait également l'objet de l'avenant n°6 au contrat de concession.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les termes des CRAC et de prendre acte du résultat de l'année 2023 pour les opérations susvisées ;
- D'approuver le tableau des cessions/acquisition des opérations suivantes :
 - o Concession Consuls de Mer (cessions) ;
 - o Concession Rive Gauche (cessions) ;
- D'approuver les termes de :
 - o L'avenant n°17 à la concession d'aménagement Consuls de Mer ;
 - o L'avenant n°17 à la concession d'aménagement Jardins de la Lironde ;
 - o L'avenant n°9 à la concession d'aménagement Rive Gauche ;
 - o L'avenant n°6 à la concession d'aménagement Pompignane ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les avenants ainsi que tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 36 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 4 voix

Ne prennent pas part au vote : 18 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, Mme Emilie CABELLO, M. Michaël DELAFOSSE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Maryse FAYE, Mme Clara GIMENEZ, Mme Stéphanie JANNIN, M. Stéphane JOUAULT, M. Mustapha LAOUKIRI, M. Hervé MARTIN, Mme Fatma NAKIB, M. Laurent NISON, M. Manu REYNAUD, M. Philippe SAUREL, Mme Annie YAGUE.

Fait à Montpellier, le 24 décembre 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 27 décembre 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 01405_CRAC_2023
- 01405 BILAN SYNTHÈSE
- 01240_CRAC_2023
- 01240C BILAN SYNTHÈSE
- 1240 CESSIONS 2023
- 01210_CRAC_2023
- 1240_AVENANT 17
- 01210C BILAN SYNTHÈSE
- 01260_CRAC_2023
- 01260 BILAN SYNTHÈSE
- 1260 Avenant 17
- 01205_CRAC_2023
- 01205C BILAN SYNTHÈSE
- 1205 Tableau des cessions 2023
- 1205 Avenant n°9
- 1992 Pompignane CRAC 2023
- 01992C BILAN SYNTHÈSE
- 1992 Avenant n°6 2023 VD COPAQO

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20241217-286667-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 26/12/24
Réception en Préfecture : 26/12/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC MALBOSC

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2023

Octobre 2024

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Urbaniste coordonnateur :	ATELIERS KERN
Paysagiste :	ILEX
BET VRD :	INGEROP
Coordonnateur SPS :	DEKRA
Géomètre :	SCP BILICKI–OSMO-HOMBRE
Dossier loi Eau :	SIEE
Etude d'impact :	BCEOM

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Par délibération du 2 juin 1998, le Conseil Municipal a confié à la SERM un mandat d'études.

La concertation sur le projet de création de la ZAC MALBOSC s'est déroulée du 14 juin au 2 juillet 1999.

Par délibération du 27 juillet 1999 reçue en préfecture le 02 août 1999, le Conseil Municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de dossier de création.

Par délibération du 30 septembre 1999 reçue en préfecture le 06 octobre 1999, le Conseil Municipal a :

- Approuvé le dossier de création,
- Approuvé la concession d'aménagement passée entre la Ville et la SERM.

Par délibération du 29 septembre 2000 reçue en préfecture le 09 octobre 2000, le Conseil Municipal a :

- Approuvé le dossier de réalisation, le PAZ et le programme des équipements publics
- Donné un avis favorable au dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour les aménagements hydrauliques du Verdanson.

Par arrêté préfectoral n° 2000-01-3328 en date du 30 octobre 2000, la ZAC MALBOSC a été déclarée d'utilité publique.

Par délibération du 25 juillet 2001 reçue en préfecture le 31 juillet 2001, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 1 signé le 06 septembre 2001 et reçu en préfecture le 07 septembre 2001, transformant le traité de concession en Convention Publique d'Aménagement.

Par arrêté préfectoral du 16 octobre 2001, la cessibilité des terrains a été déclarée nécessaire à la réalisation de l'opération.

Par délibération du 24 septembre 2002 reçue en préfecture le 07 octobre 2002, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 2 signé et reçu en préfecture le 05 novembre 2002, ayant pour objet de préciser les modalités financières de réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

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 du 25 juillet 2005 reçue en préfecture le 17 août 2005, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 3 signé le 28 septembre 2005 et reçu en préfecture le 29 septembre 2005, modifiant les modalités de rémunération de la SERM.

Par arrêté préfectoral n° 2005-I-2451 du 05 octobre 2005, la DUP a été prorogé pour 5 ans.

Par délibération du 26 juillet 2007 reçue en préfecture le 31 juillet 2007, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 4 signé le 17 septembre 2007 et reçu en préfecture le 18 septembre 2007, prolongeant la durée de la concession jusqu'en 2015 et supprimant la mission SPS.

Par délibération du 23 juillet 2012 reçue en préfecture le 1er août 2012, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 5 signé le 20 août 2012 et reçu en préfecture le 21 août 2012, augmentant la participation du concédant au financement de l'opération pour permettre la réalisation de travaux de reprises sur les voiries et les réseaux.

Par délibération en date du 5 novembre 2015 reçue en préfecture le 12 novembre 2015, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 6 signé le 25 novembre 2015 et reçu en préfecture le 15 décembre 2015, prorogeant la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2017 afin de finir les travaux d'entrée de ZAC et le cheminement piéton associé au projet de construction nouveau sur la parcelle TL 421.

Par délibération en date du 20 octobre 2016, reçue en préfecture le 25 octobre 2016, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 7 signé le 16 décembre 2016 et reçu en préfecture le 19 décembre 2016, prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2019 et précisant les conséquences de l'expiration de la concession d'aménagement.

Par délibération en date du 25 octobre 2018, reçue en préfecture le 30 octobre 2018, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 8 signé le 17 décembre 2018 et reçu en préfecture le 28 décembre 2018, prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2020 et fixant le montant total de la participation de la Ville aux coûts de l'opération destiné à couvrir les charges non couvertes par les produits de l'opération à 1 356 904 €.

Par délibération du 14 décembre 2020, reçue en préfecture le 24 décembre 2020, la Ville a approuvé un avenant n°9 à la concession, signé le 18 janvier 2021, et reçu en préfecture le 27 janvier 2021 afin de la prolonger jusqu'au 31 décembre 2024 pour permettre notamment la réalisation d'études sur le devenir de la parcelle de l'ancien groupe scolaire l'école Rabelais et de l'avancement opérationnel des remises d'ouvrages et derniers travaux en cours.

Par délibération en date du 11 octobre 2022, reçue en préfecture le 20 octobre 2022, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 10, signé le 14 décembre 2022 et reçu en préfecture le 05 janvier 2023, fixant le montant total de la participation de la Ville aux coûts de l'opération destiné à couvrir les charges non couvertes par les produits de l'opération à 1 556 904 €.

Par délibération en date du 18 juillet 2023, reçue en préfecture le 25 juillet 2023, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 11 signé le 18 septembre 2023 et reçu en préfecture le 18 octobre 2023, modifiant l'échéancier de versement de la participation de la Ville, soit le report de 2022 à 2024 du versement du complément de participation d'un montant de 200 000 €.

1.2.2 Recours

➔ Contentieux « SERM / SCI CENTRE MEDICAL MALBOSC / ville de Montpellier » :

Dans un ensemble immobilier complexe situé au 344 avenue de Fès à Montpellier sur une parcelle cadastré TL 216 dénommé ilot Ecole.

Cet ensemble immobilier est élevé sur vide sanitaire et surélevé sur deux niveaux pour accueillir au premier étage les locaux de l'école maternelle et primaire et au rez-de-chaussée les locaux d'activité.

Cet ensemble immobilier est divisé en 3 volumes dont la répartition est la suivante : volume 3 école, volume 7 locaux commerciaux et activité et volume 6 le transformateur EDF appartenant à la SERM qui devra être restitué à la collectivité à la fin de la concession.

Par acte authentique dressé le 7/12/2006, la SCI CENTRE MEDICAL MALBOSC a acquis auprès de la SERM un volume d'une superficie de 293 m² pour la partie local d'activité ainsi qu'une galerie marchande d'une surface de 163m² ainsi que quatre parking représentant une superficie de 70,53m², au sein de cet ensemble immobilier .

En raison d'inondations dans son local technique, consécutives à des épisodes pluvieux intervenus les 7/10/2014 et 23/08/2015, la SCI CENTRE MEDICAL MALBOSC a sollicité, du tribunal judiciaire de Montpellier, la désignation d'un expert ainsi que la condamnation, au fond, de la Ville de Montpellier et de la SERM. L'expert judiciaire a rendu son rapport le 28/06/2018. Il conclut à un partage des responsabilités entre la SERM, sa maîtrise d'œuvre et l'entreprise de travaux. L'expert indique que les précipitations exceptionnelles de 2014 et 2015 constituent la cause prépondérante des désordres ayant affectés les locaux.

Par jugement du 19/05/2022, le Tribunal Judiciaire de Montpellier :

- Condamne la Ville de Montpellier à effectuer à l'intérieur de la galerie technique divers travaux consistant, notamment, en la réfection d'un drain, à l'assainissement général du sol de la galerie technique, à la réalisation d'un regard de captage et à l'imperméabilisation d'un mur ;
- Condamne in solidum les entreprises constituant le groupement de maîtrise d'œuvre à relever et garantir la Ville de Montpellier de la condamnation intervenue à son encontre au titre desdits travaux, dans la limite de 57.085,20 euros TTC. ;
- Exonère la SERM de toute responsabilité ;
- Condamne la SERM à procéder à la convocation d'une ASL de l'ensemble immobilier groupe scolaire Malbosc aux fins de désignation des organes la représentant et de mise à jour des statuts si nécessaire.

Par déclaration du 19/10/2022, les entreprises constituant le groupement de maîtrise d'œuvre ont interjeté appel dudit jugement devant la Cour d'Appel de Montpellier.

À la suite de ce jugement la SERM a engagé la procédure nécessaire afin de déclarer l'ASL auprès des services préfectoraux.

En effet depuis sa création dans l'état descriptif de division en volume datée de 2006 cette association ne possédait pas la personnalité morale et n'avait donc pas capacité à agir car elle n'avait jamais été déclarée en préfecture.

Afin de pouvoir la déclarer il a été nécessaire de convoquer une première assemblée générale qui s'est tenue le 08/01/2024.

Cette AG a permis de désigner les organes la représentant.

En suivant la SERM a pu déposer l'ensemble des pièces nécessaires pour pouvoir déclarer ladite association.

Les services préfectoraux ont informé la SERM que l'association a bien été déclarée en préfecture et publiée au journal officiel le 15 mai 2024.

L'association étant parfaitement déclarée elle acquiert donc la personnalité morale et la capacité juridique.

Une nouvelle AG sera convoquée afin d'élire notamment les nouveaux organes la représentant.

➔ Contentieux « SERM / MPT ROSA LEE PARKS » :

Lors de l'important évènement pluviométrique du 6 octobre 2014 qui a affecté le Nord de Montpellier, le bassin de rétention des eaux pluviales contiguë à la Maison pour Tous Rosa Lee Parks a débordé et de l'eau est passée sous les portes de la Maison pour Tous. Des eaux de pluie ont pénétré au niveau de fenêtres et de portes, plus particulièrement entre le dormant et le mur du bâtiment. Par ailleurs, des venues d'eau ont été observées au niveau du sous-sol, ainsi que dans la cage d'escalier menant au sous-sol.

La ville de Montpellier et la SMACL, son assureur, ont demandé une expertise judiciaire et appelé dans la cause un certain nombre d'entreprises ayant participé à la construction de la Maison pour Tous Rosa Lee Parks. La SMACL n'admettant pas que les désordres soient directement liés à l'épisode pluvieux du 6 octobre 2014, a mis en cause la SERM, en sa

qualité d'aménageur et de maître de l'ouvrage du bassin de rétention contiguë à la Maison pour Tous.

L'Expert judiciaire a remis son rapport le 27 août 2019. Les dommages et indemnisations sont évalués à 1.324.726 € TTC (préjudice moral non compris). L'implication de la SERM est, quant à elle, évaluée entre 40% et 50% par l'Expert.

Le 8 septembre 2020, ce contentieux a fait l'objet d'un retrait du rôle du Tribunal Judiciaire de Montpellier, à l'initiative de la SMACL. En septembre 2022, ce contentieux a été réenrôlé à l'initiative de la SMACL.

Une tentative de médiation est en cours.

1.3 Programme

D'une superficie de 38 hectares, la ZAC MALBOSC a pour objectif principal de répondre aux besoins en logements, exprimés dans le secteur Nord-Ouest de la Ville.

A ce titre, le programme de la ZAC MALBOSC prévoit différents types de logements : collectifs, intermédiaires et individuels, soit environ 2.100 logements, la SHON globale maximum y compris commerces et activités étant fixée à 185 000 m².

Des commerces de proximité et un supermarché sont désormais en service aux abords de la station de tramway.

L'école élémentaire F. Mitterrand a ouvert ses portes à la rentrée 2006 et le groupe scolaire modulaire F. Rabelais en février 2008.

La crèche « Petite Sirène » et la Maison pour Tous « Rosa Lee Parks » ont été livrées dans le courant de l'année 2009.

La maison de retraite (65 lits) a ouvert ses portes au 2^{ème} trimestre 2010.

Le bureau de Poste a ouvert en avril 2016.

Les travaux d'aménagement de la place Waldeck ROUSSEAU ont été engagés en 2017 et la place inaugurée le 3 juin 2017.

Les travaux restant à réaliser sont le cheminement piéton entre l'avenue de Fès et la rue de Malbosc.

Groupe scolaire Rabelais : La parcelle TO240 avait été achetée par la Ville de Montpellier à la SERM par acte authentique du 7 septembre 2009 pour y réaliser un groupe scolaire provisoire (groupe scolaire François Rabelais).

Ce groupe scolaire a été fermé à la rentrée 2020. Les modules occupant le terrain ont été enlevés à l'été 2021.

Le concédant a demandé en 2020 à l'aménageur d'étudier les conditions de valorisation de ce foncier, et le cas échéant, d'acquérir la parcelle, et d'y faire réaliser un projet de construction de logements. A ce jour, la collectivité n'a pas donné suite à cette étude.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

En 2023, les dépenses constatées correspondent aux frais d'impôts fonciers pour les espaces publics non rétrocedés à ce jour.

Un échange foncier avec la copropriété Primavera a eu lieu pour la réalisation du cheminement piéton qui va relier l'avenue de Fès à la rue de Malbosc.

L'assemblée générale de la copropriété a validé en assemblée générale le principe de l'échange. L'acte notarié a été signé en septembre 2023.

2.2 Etudes

Ce poste n'a connu aucune dépense en 2023.

2.3 Travaux

Ce poste n'a connu aucune dépense en 2023.

Les travaux à venir en 2024 concernent le cheminement piéton entre l'avenue de Fès et la rue de Malbosc, et les derniers travaux de réseaux EU et EP sur les tranches 4, 4bis et entrée de ZAC avant remises d'ouvrages.

Hormis les ouvrages objets des travaux susvisés, l'aménageur reste dans l'attente de l'officialisation par Montpellier Méditerranée Métropole de la remise des ouvrages de la ZAC laquelle est effective de fait pour ceux mis en service à ce jour.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	187 277 m ²
% commercialisé (actes signés)	100%
Surface commercialisée dans l'année	0 m ²
Nombre de logements programmés	2 138
% commercialisé (actes signés)	100%
Commercialisés dans l'année	0

La parcelle TO240 avait été achetée par la Ville de Montpellier à la SERM par acte authentique du 7 septembre 2009 pour y réaliser un groupe scolaire provisoire (groupe scolaire François Rabelais).

Ce groupe scolaire a été fermé à la rentrée 2020.

Le concédant a demandé lors du CRAC 2020 à l'aménageur d'étudier les conditions de valorisation de ce foncier, et le cas échéant, d'acquérir la parcelle, et d'y faire réaliser un projet de construction de logements.

La collectivité envisage désormais de réserver ce foncier pour un projet futur dont la programmation n'est pas définie à ce jour (éventuellement un équipement public).

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien

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	8 590	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	8 587	K€ HT
dont dépenses dans l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	8 597	K€ HT

L'évolution correspond uniquement aux frais d'impôts fonciers pour les espaces publics non rétrocédés à ce jour.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 337	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 324	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 338	K€ HT

Ce poste est en augmentation de 1 K€ suite à la signature de l'avenant de l'architecte-urbaniste, le cabinet KERN & Associés pour l'établissement du PC modificatif de La Poste supprimant l'ombrière non réalisée, afin d'obtenir la conformité du bâtiment.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	32 463	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	32 106	K€ HT
dont dépenses dans l'année	8	K€ HT
Nouveau bilan	32 463	K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	6 767	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	6 587	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	6 770	K€ HT

La rémunération société est établie conformément au traité de concession.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	383	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	383	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	383	K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	917	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	878	K€ HT
dont frais divers de l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	918	K€ HT

Ce poste est en augmentation pour intégrer les frais divers liés aux travaux de reprises avant remises d'ouvrages.

3.1.7 Fonds de concours

Cumul au 31.12	4 333	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Le versement de tous les fonds de concours prévus a été réalisé antérieurement.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	51 786	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	51 779	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	51 786	K€ HT

Les recettes attendues concernent :

- (7K€) du solde du versement de l'acte de cession du volume de La Poste, après obtention de la conformité du bâtiment (celle-ci pourra être obtenue après délivrance du permis de construire modificatif enlevant la structure de l'ombrière au-dessus du volume de La Poste).

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	316	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	316	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	316	K€ HT

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 557	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 357	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 557	K€ HT

Le montant reste inchangé. La collectivité a demandé lors du CRAC 2022 le report de 2022 à 2024 du versement du complément de participation d'équilibre (lié à l'intégration des travaux de reprises avant remises d'ouvrages demandés par les services techniques de Montpellier Méditerranée Métropole) intégré au CRAC 2021 pour un montant de 200 k€, dont l'échéancier de versement a été modifié par avenant en 2023.

3.2.4 Produits financiers, remboursements et produits divers

Bilan approuvé	1 132	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 144	K€ HT
dont recettes dans l'année	12	K€ HT
Nouveau bilan	1 144	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 MALBOSC sur l'année 2023 a fait l'objet d'aucune avance interopération en 2023.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	54 791	K€ HT
Nouveau bilan	54 803	K€ HT
Evolution	12	K€ HT

IV. CONCLUSION

Le bilan de l'opération est en augmentation de 12 k€ au CRAC 2023, équilibré en dépenses-recettes.

Il intègre en dépenses les travaux restants à réaliser avant signature des PV remises des ouvrages demandés par les services de la Montpellier Méditerranée Métropole et le Concédant pour les secteurs suivants :

- > Les travaux du cheminement piéton entre l'avenue de Fès et la rue de Malbosc
- > Les travaux de reprise avant remise d'ouvrage à la Ville des tranches 4, 4bis et entrée de ZAC.

Ces travaux seront terminés en novembre 2024 (plantations du cheminement).

Pour les autres secteurs, l'aménageur reste dans l'attente de l'officialisation par Montpellier Méditerranée Métropole de la remise d'ouvrage laquelle est effective de fait pour ceux mis en service à ce jour.

La ZAC pourra être clôturée au 31/12/2024.

La clôture de la concession d'aménagement pourra être amorcée fin 2024.



		Bilan		2023		2024				Bilan	
Intitulé		Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
	CHARGES	54 791		24	54 199	11	116	115	363	604	54 803
10	ETUDES	1 337			1 324				14	14	1 338
11	ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	2 864			2 864						2 864
12	ACQUISITIONS	5 726	8		5 723				10	10	5 733
13	TRAVAUX VRD	25 715			25 386		100	90	139	329	25 715
14	TRAVAUX BÂTIMENT	3 816			3 816						3 816
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	2 932	8		2 904		7	7	13	28	2 932
17	RÉMUNÉRATION	6 767	1		6 587	1	8	7	166	182	6 770
18	FRAIS DIVERS	917	7		878	10		10	21	41	918
21	FRAIS FINANCIERS CT	292			292						292
20	FONDS DE CONCOURS	4 333			4 333						4 333
19	TVA RECUPERABLE										
22	FRAIS FINANCIERS MT/LT	91			91						91
26	FRAIS DIVERS EXPLOITATION										
27	FRAIS COMMERCIALISATION	1			1						1
	PRODUITS	54 792		12	54 596		200		7	207	54 803
30	LOYERS	316			316						316
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	45 321			45 321						45 321
51	VENTES AU CONCÉDANT	4 057			4 057						4 057
52	VENTES DE BATIMENTS	2 408			2 401				7	7	2 408
55	PARTICIPATION CONCÉDANT	1 557			1 357		200			200	1 557
56	PRODUITS FINANCIERS	191	12		203						203
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	327			327						327
58	PRODUITS DIVERS	614			614						614
	RESULTAT D'EXPLOITATION			-12	397	-11	84	-115	-356	-397	
	AMORTISSEMENTS	10 200		2	10 205	2	21	21	-49	-5	10 200
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT										
62	REMBOURSEMENT AVANCE										
64	REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	4 700			4 700						4 700
65	AVANCE VERSEE A OPERATION	5 500			5 500						5 500
67	DEBITEURS DIVERS				1					-1	
69	AVANCES VERSEES A OPERATION										
90	FLUX DE TVA			2	4	2	21	21	-49	-4	
	MOBILISATIONS	10 200		300	10 200						10 200
70	MOBILISATION EMPRUNT										
72	MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ										
74	MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	4 700		300	4 700						4 700
78	REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	5 500			5 500						5 500
	MOYENS DE FINANCEMENT			302	2	2	22	22	-48	-2	
	TRESORERIE			392		380	443	307			

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

VILLE DE MONTPELLIER

PORT MARIANNE - Consuls de Mer

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2023

Juillet 2024

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Secteur Nord Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur Bureaux d'Etudes de Conception	Rob KRIER et Nicolas LEBUNETEL VRD Primaires : BETEREM VRD Secondaires : BCEOM RKNL/EGIS Aménagement BCEOM Cabinet SIRAGUSA
Maître d'œuvre d'exécution Etudes Hydrogéologiques Géomètre	

Secteur Sud Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur Maître d'œuvre Espaces publics	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
Maître d'œuvre Bassin d'orage Maître d'œuvre du Parking Maître d'œuvre des ouvrages d'art	

Secteur Acconiers :

Bureau d'études de conception et d'exécution Urbaniste Architecte Coordonnateur	EGIS Aménagement Jean Nouvel et François Fontès
--	--

Secteur Tillion

Bureau d'études de conception et d'exécution Urbaniste Architecte Coordonnateur	EGIS Aménagement MDR
--	-------------------------

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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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, la 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 échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, reçue en Préfecture le 10 octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC et l'extension de son périmètre au secteur « Tillion », à l'ouest de l'avenue Germaine Tillion.

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.

Un **avenant n° 14** à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 3 novembre 2017 reçue en Préfecture le 15 novembre 2017, signé le 19 décembre 2017, et reçu en Préfecture le 28 décembre 2017 :

- Prorogeait la concession jusqu'au 31 décembre 2024.

Par délibération en date du 19 décembre 2019, reçue en Préfecture le 31 décembre 2019, le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que du programme des équipements publics portant sur le secteur « Tillion », à l'ouest de l'avenue Germaine Tillion.

Un **avenant n° 15** à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 08 février 2021 reçue en Préfecture le 17 février 2021, signé le 28 juin 2021, et reçu en Préfecture le 23 août 2021 :

- Modifiait les conditions de perception par la SERM de la rémunération de clôture.

Un **avenant n°16** à la concession d'aménagement approuvé par délibération du Conseil municipal du 04 octobre 2022, signé le 14 décembre 2022, reçu en Préfecture le 05 janvier 2023 :

- Prolongeait la concession jusqu'au 31 décembre 2029 pour permettre l'achèvement des lots à bâtir et des espaces publics de la ZAC.

Un **avenant n°17** à la concession d'aménagement est rendu nécessaire pour intégrer le dispositif COPAQO.

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 correspondant 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
<u>Secteur Nord Antonelli (Phase 1) :</u> 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 ²	165 000 m ²
<u>Secteur Sud Antonelli (Phase 2) :</u> Logements, activités tertiaires, Bureaux, commerces, équipements publics, Hôtel de ville	53 000 m ²	60 000 m ²
<u>Secteur Acconiers/Tillion (ex : VFIL) (Phase 3) :</u> Logements, commerces	35 000 m ²	35 000 m ²
Soit un total de	244 000 m²	260 000 m²

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

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	16 600 m ²
Surface acquise dans l'année	0 m ²

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) restaient à acquérir en 2016, représentant une surface de 5 554 m², 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 a abouti en 2017. Le propriétaire a fait appel de la décision du juge de l'expropriation.

La parcelle a été libérée le 15 octobre 2018. Un arrêt de la cour d'appel du 15 février 2019 a rejeté la demande des consorts Durand. Le 14 mai 2020, un arrêt de la cour de Cassation a également rejeté la demande des Consorts Durand.

2.2 Etudes

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.

En 2023, les études réalisées concernent le suivi de l'élaboration des permis de construire des lots D, B et C et la reprise de l'AVP de l'extension du parc de l'hôtel de Ville par les Ateliers Jean Nouvel (urbaniste de la ZAC) et le bureau d'études EGIS en lien avec la mise en chantier du lot G fin 2023 et des lots B&C au printemps 2024.

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 le parc public paysager de 4 hectares environ, le bassin d'orage de 20 000 m³ dont les travaux se sont achevés en 2008 et le parking enterré de 720 places livré avec l'Hôtel de Ville en 2011.

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.

Les derniers travaux de la phase 2 consistant dans l'aménagement de la place du Rabbin Schilli ont été réalisés en 2018.

Les remises d'ouvrage de la phase 2, amorcées en 2016 avec le parc de l'hôtel de Ville, restent à poursuivre.

Pour le secteur des Acconiers/VFIL : les travaux sur ce secteur comprennent les aménagements de la rue des Acconiers, l'allée des circes, l'allée des astragales et 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.

En 2023 le réseau d'eaux pluviales alimentant le bassin d'orages réalisé au milieu du parc de l'hôtel de Ville a été dévié afin de permettre la construction du parking souterrain des lots B&C dès le printemps 2024.

Compte tenu du décalage de calendrier de commercialisation des lots B/C/D, le planning de travaux des espaces publics de la phase 3 de la ZAC a été modifié en conséquence. La livraison de l'extension du parc de l'Hôtel de Ville est ainsi prévue à horizon 2028 à l'issue des travaux de construction du lot D (ACM).

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	214 334 m²
Surface totale commercialisée	214 334 m²
Surface commercialisée dans l'année	3 392 m²

Nombre de logements programmés	3 619
Nombre de logements commercialisés	3 619
Commercialisés dans l'année	40

La commercialisation de l'opération est avancée à 100% : l'ensemble des compromis de vente ont été signés et il reste un seul acte de vente à signer en 2025 avec ACM pour le lot D.

Au CRAC 2023, à l'échelle de la ZAC CDM phases 1/2/3, 3 619 logements sont livrés (dont 125 chambres d'hôtel sur le lot « Parvis 1 », en chantier ou à mettre en chantier, se décomposant comme suit :

Logements

- livrés	3 381
- en cours de travaux en 2023	121 (lots G / Tillion 1)
- en cours d'étude en 2023	117 (lots D / B / C)
- attribués en 2023	0
- restant à commercialiser	0
- recours sur PC	0

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.

Pour le secteur Acconiers/Tillion (Phase 3 de la ZAC) :

Programmes en cours d'étude :

ACM - Lot D : 40 logements sociaux – 3 392 m² SDP – PC déposé en T3 2023.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
FDI / OPALIA	6 049 m² SDP / 77 logements	Libre, intermédiaire et locatif social
ROXIM	7000m² SDP / 74 logements	Libre et abordable

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Compromis signé		
Acquéreur / promoteur	Surface	Bien
ACM	3 392 m² SDP soit 40 logements	Locatif social

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

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	20 513	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	20 453	K€ HT
dont dépenses dans l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	20 513	K€ HT

L'ensemble des dépenses d'acquisition foncières est réalisé.

Suite à un arrêt de la cour de cassation en date du 14 mai 2020 l'appel des consorts Durand a été définitivement rejeté et le prix d'acquisition de leur terrain par la SERM entériné. Le poste « acquisitions foncières » s'élève à 20 513 K€.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	3 153	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 069	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	3 153	K€ HT

Les dépenses réalisées sur le poste « études de tiers » couvrent pour une large part la poursuite des études d'urbanisme engagées pour la phase 3 – Secteur Acconiers, notamment les fiches de lots, suivis et avis sur permis de construire.

Ce poste est inchangé.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	71 170	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	67 327	K€ HT
dont dépenses dans l'année	120	K€ HT
Nouveau bilan	71 151	K€ HT

Travaux :

Le poste travaux est consommé à hauteur de 96% à fin 2023 soit 61 934K€ HT.

En 2023 les travaux ont porté sur le dévoiement de la canalisation d'eaux pluviales qui impactait les lots B&C, la sécurisation piétonne de l'allée des circes en lien avec la mise en chantier du lot G et la réalisation d'une piste cyclable sur la rive nord de la rue des acconniers.

Ce poste est réduit de 19k€ en raison de la diminution des aléas d'entretien des espaces publics.

Honoraires techniques :

Ce poste correspond aux honoraires d'études de VRD et équipements du programme des équipements publics.

Au 31 décembre 2023, 5 393 K€ HT d'honoraires techniques ont été versés correspondant principalement aux missions de maîtrise d'œuvre VRD (conception et suivi de travaux).

Le montant des honoraires sur travaux n'évolue pas au présent CRAC et reste de 6 440 K€ HT.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	10 785	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	10 160	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	370	K€ HT
Nouveau bilan	10 925	K€ HT

Ce poste comprend les différents composants de la rémunération fixée par le contrat de concession. 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.

L'augmentation de 140 K€ est liée à l'augmentation des dépenses et recettes et à actualisation des rémunérations sur compromis de vente et de clôture.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	4 250	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	4 252	K€ HT
dont frais financiers de l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	4 252	K€ HT

Les frais financiers de l'opération sont en légère hausse(+2 K€ HT) et se répartissent comme suit :

- 3 336 K€ HT de frais financiers liés aux emprunts sur moyen et long terme,
- 916 K€ HT de frais financiers sur court terme.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	5 098	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	4 184	K€ HT
dont frais divers de l'année	41	K€ HT
Nouveau bilan	5 101	K€ HT

Le poste frais divers est augmenté de 3 k€.

3.1.7 Fonds de concours

Cumul au 31.12	1 187	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Ce poste est augmenté de 1000 k€ compte tenu du montant total des ventes actées à fin 2023 et de la baisse des aléas en dépenses et recettes.

Ce fonds de concours sera versé fin 2025.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions et conventions de Participation

Bilan approuvé	72 514	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	73 619	K€ HT
dont recettes dans l'année	7 175	K€ HT
Nouveau bilan	73 619	K€ HT

Les recettes sont constituées par la cession de terrains à bâtir aux constructeurs et par les conventions de participation avec les constructeurs dont le montant sera directement perçu par la SERM (lots 1, 2 et 3 avenue Germaine Tillion).

Cessions et Conventions de participation

Le montant total des recettes de cession et conventions de participation est augmenté de 1 125 K€ HT. Cette hausse correspond aux évolutions suivantes :

- > Lot G (ROXIM) : acte de vente signé en janvier 2023 pour 4 041 K€
- > Lots B&C (FDI / OPALIA) : acte de vente signé en décembre 2023 pour 3 425 K€.
- > Lot 1 TILLION (PRAGMA) : participation de 421k€ perçue en T4 2023

Enfin le lot D (ACM) a fait l'objet d'une signature de compromis de vente en septembre 2023 et devrait être cédé en T3 2025 compte tenu des contraintes de phasage de chantier pour un prix prévisionnel de 854k€ HT.

Le montant de cessions réalisées (hors cession au concédant) au 31 décembre 2023 s'élève à 53 748 K€ HT.

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 2023.

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	0	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 2023.

3.2.3 Autres Participations

Bilan approuvé	16 742	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	16 742	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	16 742	K€ HT

Ce poste comprend :

- Les participations aux équipements public 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 total des participations est fixé à 16 742 K€ HT et a été versé dans son intégralité.

3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	1 037	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 057	K€ HT
dont recettes dans l'année	19	K€ HT
Nouveau bilan	1 057	K€ HT

Ce poste comprend :

- Les produits financiers pour un montant total de 439K€ HT dont 19K€ perçus en 2023,
- Les remboursements divers pour un montant total de 317 K€ HT.
- Les produits divers pour un montant total de 301 K€ HT.

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	5 679	K€
Encours au 31.12	0	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	5 679	K€

Les emprunts ont été intégralement remboursés fin 2018.
Aucune évolution par rapport au CRAC 2022.

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 a permis de positionner des avances interopérations suivantes :

- **NOUVEAU SAINT ROCH**
→ Une avance de trésorerie de 1 400K€ versée en mars 2018 dont 700K€ ont été remboursés en décembre 2018 et 700K€ courant 2019 ;
- **GRAND COEUR**
→ Une avance de trésorerie de 700K€ versée en avril 2018 dont 100K€ ont été remboursés en octobre 2018 et novembre 2018 et 500K€ courant 2019.
→ Une avance de trésorerie de 1 400K€ versée en T1/2023 dont le remboursement est intervenu en T4/2023
- **LIRONDE**

- Une avance de trésorerie de 800K€ versée en T1/2023 dont le remboursement est positionné en T1/2024 suivant le dernier plan de trésorerie prévisionnel
- *OVALIE*
 - Une avance de trésorerie de 1 000K€ versée en T1/2023 dont le remboursement est positionné en T1/2024 suivant le dernier plan de trésorerie prévisionnel

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	116 188	K€ HT
Nouveau bilan	117 312	K€ HT
Evolution	1	K€ HT
	125	

Le bilan évolue à la hausse de 1 125 K€ HT en raison :

- de l'augmentation des recettes de 1125k€ suite à la cession des lots B, C, G et la suppression des risques sur cession correspondants
- de la création d'un fonds de concours de 1000k€
- de l'augmentation de la rémunération de 140k€ suite à l'augmentation des recettes et dépenses et de l'actualisation de la rémunération sur compromis et de clôture

IV. CONCLUSION

La ZAC initiale (phase 1) est aujourd'hui achevée.

La ZAC Quartier du Nouvel Hôtel de Ville (phase 2) a été terminée par la réalisation de la place du Rabin Schilli en 2018.

La troisième phase lancée par la Ville par notification de l'avenant n°7 à la concession d'aménagement de la SERM en 2009 se poursuit.

Le dossier de réalisation intégrant ce périmètre a été approuvé par délibération le 26 décembre 2019.

L'année 2023 a été marquée par :

- la vente et la mise en chantier du lot G (Tour Evanesens - MOA ROXIM - MOE Agence Fontès - 74 logements)
- la délivrance du permis de construire des lots B&C (Résidence Casa Peira – MOA FDI/OPALIA – MOE SOA – 77 logements) et la vente du lot par la SERM aux promoteurs
- la signature du compromis de vente et le dépôt de permis de construire du lot D (40 logements sociaux – MOA ACM – MOE MDR et Thomas Grenier).

Le bilan prévisionnel évolue à la hausse de 1 125K€ HT en raison de la révision des différents risques sur cession, de l'augmentation de la rémunération de 140k€ suite à la hausse des dépenses et recettes et à l'actualisation des rémunérations sur compromis et de clôture.

Cette évolution n'a aucune incidence sur le montant de participation du concédant déjà entièrement versée à fin 2023 et justifie la création d'un nouveau fonds de concours de 1000k€ à verser à la collectivité fin 2025

		Bilan	2023		2024					2025					2026	2027	2028	2029	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	Nouveau
CHARGES		116 187	544	110 663	31	30	30	30	122	25	-25	66	1 242	1 309	720	1 104	921	2 474	117 313
10	ÉTUDES	3 153	2	3 069	3	3	3	3	10	3	3	3	3	10	10	10	10	33	3 153
11	ACQUISITIONS AUPRÈS du	5 150		5 150															5 150
12	ACQUISITIONS	15 363	9	15 303	3	3	3	3	10	3	3	3	3	10	10	10	10	10	15 363
13	TRAVAUX VRD	64 730	119	61 934	11	11	11	11	45	5	5	5	205	220	600	906	381	624	64 711
14	TRAVAUX BÂTIMENT																		
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	6 440	1	5 393	6	5	5	5	21	11	11	11	11	45	45	100	239	596	6 440
17	RÉMUNÉRATION	10 785	370	10 160	2	2	2	2	7	1	-49	42	18	13	45	67	54	580	10 925
18	FRAIS DIVERS	5 098	41	4 184	7	7	7	7	29	3	3	3	3	11	10	11	226	630	5 101
19	TVA PERDUE	29		29															29
20	FONDS DE CONCOURS	1 187		1 187									1 000	1 000					2 187
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT	914	2	916															916
22	FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	3 336		3 336															3 336
27	FRAIS COMMERCIALISATION	2		2															2
PRODUITS		116 188	7 194	117 312							-854	854							117 312
50	VENTES DE TERRAINS ET	52 643	7 175	53 748							-854	854							53 748
51	VENTES AU CONCÉDANT	19 871		19 871															19 871
52	VENTES DE BATIMENTS																		
53	PARTICIPATIONS	16 742		16 742															16 742
55	PARTICIPATIONS	25 894		25 894															25 894
56	PRODUITS FINANCIERS	419	19	439															439
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	317		317															317
58	PRODUITS DIVERS	301		301															301
RESULTAT			6 650	6 649	-31	-30	-30	-30	-122	-25	-829	788	-1 242	-1 309	-720	-1 104	-921	-2 474	
AMORTISSEMENTS		48 859	3 200	41 659		1 000	1 500	500	3 000	1 500				1 500					46 159
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	5 679		5 679															5 679
62	REMBOURSEMENT AVANCE																		
64	REMBOURSEMENT AVANCE	27 324	3 200	20 124		1 000	1 500	500	3 000	1 500				1 500					24 624
65	REMBOURSEMENT AUTRE	15 856		15 856															15 856
69	VERSEMENT AVANCE à																		
90	FLUX DE TVA																		
9030	Flux de TVA																		
MOBILISATIONS		48 859	1 400	39 859							1 000		3 500	4 500	1 800				46 159
70	MOBILISATION EMPRUNT	5 679		5 679															5 679
72	MOBILISATION AVANCE																		
74	MOBILISATION AVANCE	34 530	1 400	25 530							1 000		3 500	4 500	1 800				31 830
77	DEPOTS RECUS																		
78	REMBOURSEMENT AVANCE	8 650		8 650															8 650
79	REMBOURSEMENT AVANCE par																		
MOYENS DE FINANCEMENT			-1 800	-1 800		-1 000	-1 500	-500	-3 000	-1 500	1 000		3 500	3 000	1 800				
TRESORERIE			5 461		5 425	4 389	2 854	1 728	1 728	198	193	982	3 419	3 419	4 498	3 394	2 473		



OPERATION 01242 - CONSULS DE MER EXTENSION 2

& 3

Montpellier

CESSIONS REALISEES PAR SERM en 2023

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

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT VILLE / SERM DU 06/09/2001

Déclaration d'Utilité Publique et Cessibilité par Arrêté Préfectoral n°2006-01-612 du 08/03/2006 (phase 2)

Déclaration d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n°2012-I-1809 du 02/08/2012 (Phase 3)

Cessibilité par Arrêté Préfectoral n°2013-I-305 du 11/02/2013 (Phase 3)

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE en m²	SDP Maxi en m²	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en euros	CONDITIONS DE LA CESSION
04/01/2023	Terrain à bâtir - logement collectif	2171 m²	7000 m² PC 650 m²	Commune de Montpellier DS 862 - DS 867 - DS 869 Lot G	Concernant DS 862 (ex DS 640, ex DS 104 ex D 767p) et DS 867 (ex DS 642 ex DS 559, ex DS103, ex DS767p) : Acquisition suite à expropriation (déclaration d'utilité publique) ordonnance DURAND du 18/07/2014 n°14/00090 - déposée le 30/11/2015 et publiée le 24/12/15 vol 2015P n°17836 Concernant DS 869 (ex DS 782, ex DS 627 et ex DS 260 ex DS 101 ex DS767p): Acquisition suite à expropriation (déclaration d'utilité publique) ordonnance SARIVIERE du 30/06/2006 n°06/49 - publiée le 08/01/2007 vol 2007P n°241	SERM	ROXIM MANAGEMENT	4 041 977,12	
28/12/2023	- logement collectif	2686 m²	6655 m² PC : 6 058 m²	Commune de Montpellier DS 864-878-880-882-885 Lot B&C	Concernant DS 864 (ex DS 640, ex DS 104 ex D 767p) et DS 867 (ex DS 642 ex DS 559, ex DS103, ex DS767p) : Acquisition suite à expropriation (déclaration d'utilité publique) ordonnance DURAND du 18/07/2014 n°14/00090 - déposée le 30/11/2015 et publiée le 24/12/15 vol 2015P n°17836 Concernant DS 878 ET 885 (ex DS 685 ET 684): Acquisition suite à expropriation (déclaration d'utilité publique) ordonnances TAXY du 11/03/2014 publiées le 21/03/2014 n°4186 Concernant DS 880 ET 882 (ex DS 142): Acquisition epx MULOT le 11/18 /12 2014 publié le 16/01/2015 vil 2015 n°665	SERM	FDI PROMOTION	3 425 245,85	

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE – Jacques Cœur

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2023

Octobre 2024

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
		BET fluides
		Economiste
		BET électricité
Contrôle technique		BEST MELSCHER
Coordonnateur CSPS	Secteur Sud	ENVITHERM
		L'ECHO
		JC CHAUVIN
		QUALICONSULT
		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^{er} 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^{er} 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'ilot 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'ilot H, la « Mantilla » et prévoit pour les missions de suivi et de gestion une rémunération forfaitaire annuelle de 6 000 Euros.

Par avenant n° 11 en date du 16 décembre 2016, reçu en préfecture le 19 décembre 2016, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2016, reçue en préfecture le 25 octobre 2016, il est intégré à la concession le suivi et la gestion des demandes d'implantations commerciales ainsi que leur rémunération, et également le lissage dans le temps de la rémunération des opérations de liquidation de l'opération.

Par avenant n° 12, en date du 19 décembre 2017 reçu en préfecture le 28 décembre 2017, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2017, reçue en préfecture le 15 novembre 2017, la concession d'aménagement est prolongée jusqu'en 2023.

Par avenant n° 13, en date du 26 janvier 2020 reçu en préfecture le 3 février 2020, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019, reçue en préfecture le 3 février 2020, la concession d'aménagement est prolongée jusqu'en 2028.

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 m² 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. Ce parc de stationnement est néanmoins porté par le concessionnaire dans le cadre de sa concession.

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 de remises d'ouvrage et rétrocession à la collectivité.

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.

Place Ernest Granier IMMEUBLE "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 m² 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 l'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'îlot et pour une autre partie destinée à être ouvert au public (441 places). Ce parking participe au bon fonctionnement du quartier. Il répond à la fois aux besoins en places privatives du programme immobilier de l'îlot 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 441 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.

L'objectif de cession à investisseur privé en 2018 a été reporté à 2023 au CRAC 2016, puis à 2028 au CRAC 2018.

Les tarifs horaires du parking MANTILLA avaient été baissés en novembre 2016 afin de le rendre plus attractif et de le faire connaître. Les tarifs seront progressivement augmentés en cohérence avec les prix pratiqués sur les autres parkings publics de la Métropole. Ils ont donc été augmentés au 1^{er} février 2019. Les tarifs horaires et les abonnements ont ensuite été indexés au 1^{er} janvier 2020 et au 1^{er} février 2022.

Parallèlement, sa fréquentation a augmenté, ce qui a généré une augmentation du chiffre d'affaires

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 ²
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0 m ²

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 et l'avenue Théroigne de Méricourt (voie sur l'emprise réservée C 37).

Le poste travaux bâtiment comprend les coûts de construction de l'immeuble Arche Jacques Cœur, (les travaux de construction ont démarré en août 2005 pour une livraison des locaux bruts en juillet 2007) ainsi que ceux du parking sous l'ilot H réalisé par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement. Les travaux de construction du parking d'environ 750 places dont 441 places publiques ont été réceptionnées début 2015, et le parking a été ouvert au public en février 2015.

Abords du bassin Jacques Cœur

Une concertation publique a été organisée courant 2016 afin de définir le projet de l'espace entre les bâtiments MANTILLA et AMIRAL, en prolongement du bassin Jacques Cœur.

Conformément aux décisions prises lors de cette concertation, le parking de surface existant à cet emplacement a été fermé le 31 octobre 2016. Les travaux d'aménagement de la place ont démarré début novembre 2016 et ont été livrés au premier trimestre 2017. Cet espace a été nommé place Michel Rocard et a été inauguré le 3 juin 2017.

La plage et le ponton du bassin Jacques Cœur ont été réalisés en 2019 et ont été inaugurés le 21 mai 2019.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme (shon)	134 586 m ²
% commercialisé (actes signés)	100 %
Surface commercialisée dans l'année	0 m ²

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 Connétable »	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 a permis de réaliser 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 m² SdP, réalisé au-dessus du parking de 750 places, comprend :

- 407 logements dont 63 locatifs sociaux et 124 logements en résidence étudiante,
- 3 550 m² de bureaux,
- 5 900 m² de commerces.

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

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 439	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 439	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 439	K€ HT

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	861	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	824	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	861	K€ HT

Ce poste ne présente pas d'évolution.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	51 390	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	51 276	K€ HT
dont dépenses dans l'année	145	K€ HT
Nouveau bilan	51 396	K€ HT

Les dépenses de l'année 2023 portent essentiellement sur les premiers versements des travaux de reprises de voirie et réseaux humides avant remise d'ouvrages à la collectivité, en particulier l'intervention sur les réseaux d'eaux usées primaires rue Aung San Suu Kyi et Elie Wiesel (devant le restaurant Alter Ego), qui ont été endommagés par les passages des camions de chantier, ainsi que le solde des travaux de d'espaces verts sur l'avenue Théroigne de Méricourt

Les montants des travaux programmés en 2024 correspondent au solde de ces mêmes travaux.
Ce poste ne connaît pas d'évolution significative (+6k€).

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	10 842	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	9 157	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	100	K€ HT
Nouveau bilan	10 845	K€ HT

La rémunération société est établie conformément au traité de concession.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	8 209	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	4 978	K€ HT
dont frais divers de l'année	428	K€ HT
Nouveau bilan	8 208	K€ HT

Le poste frais divers comprend les frais de gestion du parking MANTILLA, et en particulier :

- Le paiement du prestataire de gestion retenu en 2019 après consultation : EFFIA, le contrat courant jusqu'en 2023 une nouvelle consultation de gestionnaire s'est déroulée courant

2023. L'entreprise EFFIA a été retenue par la commission des marchés.- la prise en compte du montant de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la taxe foncière (TF) liée au parking

Ce poste est en augmentation de 24 k€ due à l'augmentation du montant des impôts fonciers et CFE.

3.1.6 Fonds de Concours

Bilan approuvé	7 974	K€ HT
Cumul des fonds de concours au 31.12	7 974	K€ HT
dont fonds de concours de l'année		K€ HT
Nouveau bilan	7 974	K€ HT

Les fonds de concours au concédant ne connaissent pas d'évolution.

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	1 035	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	175	K€ HT
dont frais financiers de l'année	24	K€ HT
Nouveau bilan	1 050	K€ HT

Le poste ne connaît pas d'évolution au CRAC 2022..

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	72 387	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	67 670	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	72 063	K€ HT

Parking de l'ilot H (MANTILLA)

738 places de stationnement sur 3 niveaux de sous-sol, dont 441 places ouvertes au public

- Niveau -1 : 234 places, avec un accès privatif réservé aux Résidents de La Mantilla (vendues sans amodiation en VEFA par la SERM à BOUYGUES/PRAGMA en 2013 et livrées en 2016)
- Niveau -2 : 252 places dont 63 places propriétés ACM, soit **189 places publiques** dont 6 places PMR, et 6 bornes de recharge véhicule électrique
- Niveau -3 : **252** places dont 6 places PMR, 6 bornes de recharge véhicule électrique

Le financement du parking est programmé suivant les hypothèses prévisionnelles suivantes au CRAC 2023 :

- ⇒ 4 282 K€ correspondant à la vente de parkings du R-1 (déjà réalisé)
- ⇒ 1 134 K€ correspondant à la vente de parkings à ACM du R-2 (déjà réalisé)
- ⇒ 6 106 K€ de vente à investisseur, valeur nette comptable en 2028. Ce montant total de cession comporte une provision pour risque (augmentation du risque de cession de 324k€ au CRAC 2023)
- ⇒ Les locations longue durée (LLD) : 158 places (181 places LLD en tout intégrées au bilan au CRAC 2021, et suppression 23 places au CRAC 2022)
- ⇒ Montant par place en LLD : 17 k€ HT/HC pour 21 ans

Détail des 158 places LLD intégrées au bilan

- Déjà contractualisée : 139 places
- > 15 pour la SCI Méricourt en LLD

- > 69 places Lot A ZAC Port Marianne - République K&B> 35 places LOT E ZAC Port Marianne REPUBLIQUE ICADE (réglé 2021)
- > 20 places LOT 7C ZAC Port Marianne RIVE GAUCHE résidence étudiant (réglé 2022)

Reste à commercialiser :
= : 19 places en location longue durée (2028).

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	6 319	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	3 293	K€ HT
dont recettes dans l'année	694	K€ HT
Nouveau bilan	6 643	K€ HT

Ce poste comprend les recettes horaires et abonnements du Parking Mantilla.
Il est en augmentation de 324 k€ au total sur les années 2024 à 2028 en raison de la réévaluation à la hausse des recettes horaires et d'abonnements au vu des recettes réelles constatées en 2023 (694 k€ au total), suivant les hypothèses suivantes :
CA 2024 à 2028 670 k€ équivalent au CA 2023,

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

La participation aux équipements publics a été entièrement perçue.

Autres participations :

Sans objet.

3.2.4 Autres produits :

Bilan approuvé	1 402	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 181	K€ HT
dont recettes dans l'année	40	K€ HT
Nouveau bilan	1 402	K€ HT

Les autres produits correspondent :

- D'une part au remboursement divers :
175 K€ étaient attendus au CRAC 2022, au solde du contentieux en remboursement des travaux effectués sur le réseau d'eaux usées de la rue Famagouste. « La SERM a fait réaliser, en sa qualité d'aménageur de la ZAC Jacques Cœur, un réseau d'eaux usées qui se situe entre les bâtiments Arche Jacques Cœur et Amiral, au droit de la rue Famagouste. Ce réseau constitue aujourd'hui le réseau eaux usées qui a permis le basculement vers l'intercepteur EST sous l'avenue Raymond Dugrand. Une inspection caméra/vidéo réalisée le 29 juin 2011 a permis de déceler une importante obstruction consistant en un morceau de ciment entraînant 55 ml bouchés sur les 62 ml que constitue cet ouvrage. Du fait que les bâtiments Arche Jacques Cœur et Amiral, ont été élevés dans l'environnement très proche de l'obstacle béton, identifié par VEOLIA, la SERM a suspecté que la présence de cet élément devait être recherchée dans les travaux correspondants. La construction de la Résidence l'Amiral quant à elle, a été réalisée par la SCI MONTPELLIER JACQUES CŒUR » L'estimation de l'expert du remboursement du par la SCI Jacques Cœur (PRAGMA) à la SERM est supérieur à 300 k€. L'assignation devant le tribunal judiciaire de Montpellier est attendue.
Ce remboursement attendu depuis 2012 a été neutralisé au CRAC 2022. Cette recette n'apparaît plus au bilan.

- D'autre part aux produits divers qui intègrent
 - Les remboursements de charges dues par les copropriétés de la Mantilla sur les frais de gestion du parking niveau -1
 - Les produits de recettes publicitaires du parking

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.

Sur l'année 2023, l'opération JACQUES COEUR a perçu le remboursement des avances interopérations suivantes :

- 500 K€ de la Concession Parc Marianne

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	10 500	K€
Encours au 31.12	7 500	K€
Dont mobilisé dans l'année	1 500	K€
Nouveau bilan	10 500	K€

L'échéancier des emprunts restant à mobiliser est le suivant :

- 1 000 K€ en 2024.
- 1 500 K€ en 2025

3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	82 782	K€ HT
Nouveau bilan	82 796	K€ HT
Evolution	14	K€ HT

Le montant global du bilan ne connaît pas d'évolution significative.

IV. CONCLUSION

Aménagement :

La commercialisation de la ZAC Jacques Cœur et extension est réalisée à 100 %.

Le dossier de remise d'ouvrage général de la ZAC, ainsi que le dossier de remise d'ouvrage des abords du bassin ont été envoyés en mars 2024 à la collectivité.

Parking La Mantilla

Les dépenses liées au parking Mantilla n'évoluent pas.

Les recettes sont en légère augmentation : Cette augmentation des recettes abonnements et horaires est compensée par une augmentation du risque sur cession équivalent.

Le contrat de gestion du parking La Mantilla confié courant 2019 et jusqu'en 2023, à l'entreprise EFFIA a fait l'objet d'une nouvelle mise en concurrence et attribué à EFFIA jusqu'en 2027.

La cession du parking à investisseur est prévue à horizon 2028.

CONCESSION D'AMENAGEMENT CONSULS DE MER

AVENANT n° 17

ENTRE

La Ville de MONTPELLIER, représentée par ...en sa qualité de ... agissant en vertu d'une délibération n° ... du en date ... du, reçue en Préfecture de l'Hérault le ; et désignée dans ce qui suit par « » ou « 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 Cédric GRAIL, 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 du 23 juillet 2021, 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 "l'aménageur" ou "le concessionnaire".

d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE

Par délibération en date du 9 mai 1994, la Commune de Montpellier, a décidé, en application des dispositions des articles L 300-1 à L 300-4, du code de l'urbanisme, de confier à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), la réalisation d'une partie des tâches d'aménagement de la zone d'aménagement concerté PORT MARIANNE Consuls de Mer dans les conditions d'une convention en date du 10 mai 1994.

Cette convention a fait l'objet de trois avenants en date des 24 juillet 1995, 2 décembre 1996 et 13 décembre 2000 (SRU) a été signée en date du 6 septembre 2001.

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

Un avenant n°1 à la concession d'aménagement, en date du 23 octobre 2002, confiait à la SERM les études nécessaires pour l'extension de la ZAC par un périmètre d'environ 9 hectares au sud d'Antonelli et ce, afin notamment d'intégrer un équipement public majeur, le futur Hôtel de ville de Montpellier, et afin de terminer les traitements des réseaux séparatifs des eaux usées et des eaux pluviales.

Un avenant n°2 à la concession d'aménagement, en date du 23 septembre 2003 :

- Confiait à la SERM la réalisation de l'ensemble des travaux d'aménagement et de construction de l'extension de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer ainsi que la commercialisation d'un parc de stationnement enterré devant répondre pour partie aux besoins de stationnement de l'Hôtel de ville ou des programmes priés adjacents,
- Prorogeait la convention jusqu'au 31 décembre 2010,
- Et fixait le montant et les modalités de versement de la participation de la Collectivité.

Un avenant n°3 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005, reçu en Préfecture le 1^{er} août 2005 et signé le 14 septembre 2005 :

- Fixait les conditions économiques et administratives propres aux acquisitions foncières conduisant à adapter les rémunérations de la SERM.

Un avenant n°4 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçu en Préfecture le 31 juillet 2006 et signé le 28 août 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.

Un avenant n°5 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 26 juillet 2007, reçu en Préfecture le 31 juillet 2007 et signé le 17 septembre 2007 :

- Modifiait certaines missions de la SERM,
- Prorogeait la convention 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 le Conseil Municipal en date du 24 juillet 2008, reçu en Préfecture le 31 juillet 2008 et signé le 1^{er} août 2008 :

- Modifiait l'échéancier de versement de la participation du co-traitant,
- Modifiait le taux de rémunération de commercialisation de la SERM.

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 09 février 2009, reçu en Préfecture le 13 février 2009 et signé le 19 mars 2009 :

- Précisait les modalités d'intervention de la SERM pour la nouvelle extension (phase 3) sur le périmètre défini dans le cadre de la concession d'aménagement en vigueur et de 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 le Conseil Municipal en date du 27 juillet 2009, reçu en Préfecture le 07 août 2009 et signé le 09 septembre 2009 :

- Intégrait à l'opération les travaux d'interface entre les aménagements de la ZAC et la réalisation de la ligne 3 sur l'avenue Antonelli, le projet de mise en lumière « la Nuit des Liens » confiée à Yann KERSALE – 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 le Conseil Municipal en date du 26 juillet 2010, reçu en Préfecture le 09 septembre 2010 et signé le 23 août 2010 :

- Modifiait la mission de la SERM,
- Modifiait en conséquence la rémunération de la SERM,
- Modifiait l'échéancier de versement de la participation du co-traitant.

Un avenant n°10 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2011 (délibération reçue en Préfecture le 1^{er} août 2011), et signé le 9 août 2011 (reçu en Préfecture le 17 août 2011) :

- Modifiait l'échéancier de versement des participations du co-traitant.

Un avenant n°11 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 23 juillet 2012 (délibération reçue en Préfecture le 1^{er} août 2012), et signé le 20 août 2012 (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, la rue Germaine Tillon, l'avenue du Pont Trinquat et la rue Saint Hilaire,
- 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°12 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal du 25 novembre 2013 (délibération 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 le Conseil Municipal du 6 novembre 2014 (délibération reçue en Préfecture le 13 novembre 2014, signé le 10 décembre 2014, et reçu en Préfecture le 19 janvier 2015 prolongeait la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020.

Un avenant n° 14 à la concession d'aménagement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 3 novembre 2017 reçue en Préfecture le 15 novembre 2017, signé le 19 décembre 2017, et reçu en Préfecture le 28 décembre 2017 prolongeait la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2024.

Un avenant n°15, reçu le 23 août en Préfecture, adaptait les conditions de perception de la rémunération dite de clôture.

Un avenant n°16, reçu le 05 janvier 2023 en Préfecture, prolongeait la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2029.

Le présent avenant n°17 a pour objet de compléter les missions du concessionnaire afin de permettre à la SERM de concevoir, réaliser et entretenir des œuvres d'art.

En effet, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ont lancé une politique de soutien à la création artistique sur leur territoire.

Dans une volonté de participer à cette nouvelle politique culturelle, la SERM a créé en 2023 un Comité d'Orientation et de Pilotage Artistique pour la Qualité des Œuvres (COPAQO) afin de développer la création d'œuvres d'art au sein des lots de ses ZAC tout en assurant la qualité artistique des projets.

Si les œuvres ont été dans un premier temps réalisées par les promoteurs, la SERM souhaite désormais réaliser elle-même les projets artistiques implantés au sein de ses opérations d'aménagement. A l'issue de leur réalisation, les œuvres seront cédées à un futur fonds de dotation créé par la SERM.

C'est à ce titre qu'une mission complémentaire à la mission de l'aménageur de création d'œuvres d'art est ajoutée dans le cadre du présent avenant.

CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'article 2 de la concession d'aménagement, relatif aux missions de l'aménageur, est complété comme suit :

« [...] »

j) assurer la conception, la réalisation et l'entretien d'œuvres d'art dans le cadre de la politique culturelle développée par la Métropole de Montpellier et le concessionnaire ».

ARTICLE 2 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'article 11 de la concession d'aménagement, relatif à l'exécution des travaux objet de l'opération, est complété comme suit :

« [...] »

Le concédant autorise le concessionnaire à intervenir sur son domaine public et à conclure des conventions d'occupation temporaires pour la réalisation des œuvres d'art. »

ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la concession en date du 04 mai 2009 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 SERM
Monsieur Cédric GRAIL
Directeur Général

La Ville de MONTPELLIER
nom du représentant
fonction

	Bilan	2023		2024					2025					2026	2027	2028	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
CHARGES	82 782	697	76 847	359	125	147	456	1 088	145	146	146	184	621	664	988	2 588	82 797
10 ÉTUDES	861		824													37	861
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 781		1 781														1 781
12 ACQUISITIONS	658		657													2	658
13 TRAVAUX VRD	19 909	133	19 865												10	34	19 909
14 TRAVAUX BATIMENT	27 479	5	27 474												10		27 484
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	4 002	7	3 937												6	59	4 002
17 RÉMUNÉRATION	10 842	100	9 157	37	20	22	317	396	21	22	23	29	95	90	262	845	10 845
18 FRAIS DIVERS	8 209	428	4 978	319	101	121	121	662	121	121	121	121	485	485	624	974	8 208
19 TVA PERDUE																	
20 FONDS DE CONCOURS	7 974		7 974														7 974
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	148	3	65				15	15				2	2		17	18	117
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	887	22	110	4	3	3	3	14	3	3	2	32	40	90	60	611	924
27 FRAIS COMMERCIALISATION	33		25													8	33
PRODUITS	82 782	749	74 832	166	186	196	166	712	166	186	196	166	712	712	717	5 111	82 796
30 LOYERS ET CHARGES	6 319	694	3 293	155	175	185	155	670	155	175	185	155	670	670	670	670	6 643
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	41 969		41 969														41 969
51 VENTES AU CONCÉDANT																	
52 Cessions immeubles bâtis	30 418		25 701													4 393	30 093
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	1 932		1 932														1 932
56 PRODUITS FINANCIERS	743	14	757														757
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	241		241														241
58 PRODUITS DIVERS	1 161	40	939	11	11	11	11	42	11	11	11	11	42	42	47	49	1 161
RESULTAT D'EXPLOITATION		52	-2 015	-194	60	49	-291	-376	21	40	49	-19	91	48	-271	2 523	
AMORTISSEMENTS	43 250	822	38 319	8 226	99	99	199	8 623	99	99	100	339	637	1 128	1 158	1 095	50 960
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	10 500	822	5 569	726	99	99	99	1 023	99	99	100	339	637	1 128	1 158	985	10 500
62 REMBOURSEMENT AVANCE COLLECTIVITES																	
64 Remboursements avances d'opérations																	
65 Avances versees	32 750		32 750	7 500			100	7 600								110	40 460
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS																	
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE OPÉRATION																	
90 FLUX DE TVA																	
MOBILISATIONS	43 250	500	40 750	7 500			1 100	8 600				1 500	1 500			110	50 960
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS																	
70 MOBILISATION EMPRUNT	10 500	500	8 000				1 000	1 000				1 500	1 500				10 500
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ																	
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE OPÉRATION							100	100								110	210
77 DEPOTS RECUS																	
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	32 750		32 750	7 500				7 500									40 250
MOYENS DE FINANCEMENT		-322	2 431	-726	-99	-99	901	-23	-99	-99	-100	1 161	863	-1 128	-1 158	-985	
TRESORERIE		475		-472	-510	-560	18	18	-61	-120	-171	971	971	-109	-1 539		

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE – Les Jardins de la Lironde

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2023

Octobre 2024

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

- Urbaniste architecte coordonnateur :	Christian DE PORTZAMPARC
- Maîtrise d'œuvre :	EGIS VILLE & TRANSPORTS / 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 – Les 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 une déclaration d'utilité publique. L'opération a été déclarée d'utilité publique le 15 novembre 2000 par l'arrêté n°2000-01-3559 qui a été prorogé le 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 une participation de la ZAC à un 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 îlot 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€.

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 concession 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 concession 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.

L'avenant n° 12 signé le 16 décembre 2016, reçu en préfecture le 19 décembre 2016, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 2016/373 du 20 octobre 2016 reçue en préfecture le 25 octobre 2016, décale d'un an la participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 1 054 000 € TTC et autorise de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation pour l'adapter au travail réellement effectué.

L'avenant n° 13 signé le 19 décembre 2017, reçu en préfecture le 28 décembre 2017, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° V2017/358 du 3 novembre 2017 reçue en préfecture le 15 novembre 2017, décale d'un an le versement de la participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 1 054 000 €.

L'avenant n° 14 signé le 17 décembre 2018, reçu en préfecture le 28 décembre 2018, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° V2018/375 du 25 octobre 2018 reçue en préfecture le 30 octobre 2018, modifie l'échéancier du versement de la participation de la Collectivité.

L'avenant n° 15 signé le 26 janvier 2020, reçu en préfecture le 3 février 2020, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° V2019/458 du 21 novembre 2019, modifie la date d'expiration de la concession au 31 décembre 2025.

L'avenant n° 16 signé le 28 juin 2021, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° V2021/056 du 8 février 2021, et reçu en préfecture le 23/08/2021 décale à 2025 le versement de la participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 1 053 500 € et acte du versement d'une nouvelle participation d'équilibre de 460 000 €.

1.2.2 Recours

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

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, gare sud de France, ce quartier bénéficie d'une situation privilégiée.

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

ZAC approuvée le 29 sept 2000 :

	SDP programme	SDP maximale constructible
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 professionnels le long de l'avenue Pierre Mendès France	22 000 m ²	25 000 m ²
--	-----------------------	-----------------------

Extension :

	SDP programme	SDP maximale constructible
Logements comprenant 30 à 35% de logements sociaux	14 260 m ²	15 350 m ²
Total	193 260 m²	210 350 m²

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.

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'îlot P de la ZAC. Cet ajout a fait l'objet d'une modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC en juillet 2006.

Des études hydrauliques du bassin de la Lironde menées en 2013-2014 par les services de Montpellier Agglomération (devenue Montpellier Méditerranée Métropole) tenant compte des dernières évolutions de la réglementation ont abouti à l'inconstructibilité de la parcelle d'assiette de l'île Y.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	304 000 m ²
Surface maîtrisée	99 %
Surface acquise dans l'année	0 m ²

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,
- Le solde des terrains restant à acquérir concerne les parcelles RY 161, 154 et 221, propriété de 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.

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 (Q) est envisagé en face du lycée hôtelier Georges Frêche.

Ce lot est pour partie propriété SERM et actuellement utilisée en parking ouvert au public, pour partie propriété ORANGE et actuellement occupée par un bâtiment technique, et pour dernière partie, propriété ACM.

Ce lot Q est situé dans la zone concernée par le porté à connaissance complémentaire du Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport de Montpellier par la préfecture de l'Hérault du 14 mai 2019. Ce porté à connaissance a été retiré par la préfecture par courrier du 1er mars 2022 adressé à Montpellier Méditerranée Métropole. Les études de constructibilité de ce lot ainsi qu'un diagnostic paysager sont en cours par la SERM et les services de la collectivité.

Par ailleurs, les propriétaires privés de la parcelle RY112 dans le périmètre de la ZAC ont cédé leur parcelle au promoteur FDI. Cette parcelle est également concernée par le porté à connaissance complémentaire du Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport de Montpellier par la préfecture de l'Hérault du 14 mai 2019, qui a été retiré par la préfecture par courrier du 1er mars 2022 adressé à Montpellier Méditerranée Métropole.

Un diagnostic paysager et un diagnostic de patrimoine bâti de ce nouveau lot (T) ont été réalisés par les services de la collectivité. Une faisabilité a été commandée au cabinet De Portzamparc.

Le programme de constructibilité de ce lot a été arrêté en avril 2024 à 4 950 m² SDP.

La nouvelle recette liée à la commercialisation de ce lot T est intégrée au CRAC 2023, en substitution de la participation Ville prévue en 2025.

Les éventuelles autres nouvelles recettes n'ont pas pu être fiabilisées en 2023 sur l'îlot Q. Elles ne sont donc pas intégrées au bilan.

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.

Suite à l'estimation des travaux par la MOE (EGIS) et aux arbitrages pris par la ville concédante et 3M exploitant en vue des remises d'ouvrage, un montant de 376 k€ de travaux a été intégré au bilan au CRAC 2019 pour un lancement des travaux fin 2020, et une réalisation en 2021.

Hormis les ouvrages concernant ces travaux, l'aménageur est dans l'attente vis-à-vis de Montpellier Méditerranée Métropole de l'officialisation de la remise d'ouvrage laquelle est effective de fait pour les ouvrages mis en service à ce jour

Un montant de 173 k€ de travaux a été intégré au bilan du CRAC 2021 pour une réalisation en 2022, pour la reconstitution d'un escalier et d'espaces publics rue le Pérugin :

La société Mathias et Fanny a acquis en 2022 le terrain à l'intérieur de la ZAC afin d'y créer un deuxième accès au siège social de la société ALTRAD par la rue le Pérugin.

Ce nouvel accès réalisé par la société ALTRAD a permis :

- La diminution de l'impact sur la circulation rue du Mas de Carbonnier,
- L'amélioration de la sécurité du bâtiment en offrant un deuxième accès aux potentiels moyens de secours,
- L'amélioration de l'accessibilité du bâtiment en offrant un deuxième accès pour les personnes à mobilité réduite via le parking, accès aux normes handicapés, et un ascenseur,
- La valorisation de l'entreprise :
 - Traitement architectural de l'entrée et des accès privés en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant,
 - Végétalisation de l'ensemble des espaces créés avec mise en place de nouveaux arbres de haute taille et des essences valorisantes.

Les travaux et études intégrés à la ZAC et désormais achevés sont la reconstitution de l'escalier public et des espaces publics rue le Pérugin générés par la cession de la parcelle RZ198 dans le cadre de la constitution d'un deuxième accès au siège de la société ALTRAD.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	193 260 m² sdp
% commercialisé (actes ou conv. Part signés)	96%
Surface commercialisée dans l'année	0 m²

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

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	10 765	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	10 740	K€ HT
dont dépenses dans l'année	14	K€ HT
Nouveau bilan	10 802	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent aux impôts fonciers pour les espaces publics qui ont été remis à la collectivité en octobre 2023.

Les dépenses prévisionnelles en 2027 concernent les acquisitions des parcelles RY 161, 154 et 221, propriété de Pôle Emploi nécessaires à l'élargissement de la rue Le Titien.

Ce poste est en augmentation de 37 k€ dû à l'intégration des impôts fonciers des années 2024 et 2025.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 775	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 775	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 775	K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	21 236	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	21 041	K€ HT

dont dépenses dans l'année	58	K€ HT
Nouveau bilan	21 261	K€ HT

Les dépenses de l'année 2023 concernent

- Le solde des travaux et honoraires de reconstitution de l'escalier public et des espaces publics rue le Pérugin générés par la cession de la parcelle RZ198 dans le cadre de la constitution d'un deuxième accès au siège de la société ALTRAD.

Les dépenses à venir correspondent :

- aux travaux de viabilisation de la parcelle RY 112 (îlot T)
- aux modifications des aménagements sur les parcelles Pôle Emploi.

Ce poste est en augmentation de 26 k€ dû à l'intégration des travaux de viabilisation de la parcelle RY 112.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 459	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	5 278	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	5	K€ HT
Nouveau bilan	5 531	K€ HT

Elles sont établies conformément au contrat de concession.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 255	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 243	K€ HT
dont frais divers de l'année	6	K€ HT
Nouveau bilan	1 255	K€ HT

Les frais divers réglés en 2023 correspondent essentiellement à des frais de géomètre ainsi qu'aux frais de reproduction du dossier de remise des ouvrages.

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	3 743	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Au 31 décembre 2023, l'intégralité des fonds de concours actée a été versée.

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	952	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	921	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	967	K€ HT

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	42 759	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	42 669	K€ HT

dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	43 959	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 est directement perçu par la SERM.

Ce poste est en augmentation de 1 200 k€ qui correspond à la convention de participation liée à la commercialisation de l'îlot T (parcelle RY 112) au promoteur FDI.

Cette convention de participation reste à signer courant 2024.

Son versement est prévu en 2025 et 2026 (600 k€ en 2025 et 600 k€ en 2026).

Un avenant est proposé dans le cadre du présent CRAC pour prolonger en conséquence la concession d'aménagement de 2025 à 2028.

Il est également prévu en 2027 le versement de 90 k€ (sur 117 k€ pour la totalité du montant) de la convention de participation de la résidence « Le Domaine Clos de Richter » sur la ZAC Port Marianne Les Jardins de la Lironde – PC 34172 12V0104 délivré le 23 mai 2013. Un risque sur recouvrement de 27 k€ est intégré en 2027 sur le solde du versement.

3.2.2 Loyers

Sans objet

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	3 054	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	2 000	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 000	K€ HT

La recette complémentaire qui correspond à la convention de participation versée par le promoteur FDI sur la parcelle RY 112 (îlot T) vient en substitution de la participation Ville de 1053 k€ prévue en 2025.

Dans le cas où le projet de de logements sur la parcelle RY112 ne pourrait pas aboutir pour une quelconque raison, et donc que la convention de participation ne pourrait être versée, il est d'ores et déjà convenu que la Ville de Montpellier prévoira de réintégrer le montant de sa participation au bilan de la concession d'aménagement.

Un avenant est proposé au présent CRAC pour acter la suppression de la participation Ville prévue en 2025.

3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	124	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	124	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	124	K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	196	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	199	K€ HT
dont recettes dans l'année	3	K€ HT
Nouveau bilan	199	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.

A fin 2023, la concession Port Marianne Les Jardins de la Lironde bénéficie de 800 K€ d'avances interopération versé par l'opération CONSULS DE MER.

Le phasage du remboursement de ces avances est intégré dans le CRAC 2023.

3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	4 201	K€
Cumul au 31.12	4 201	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	4 201	K€

L'opération a bénéficié d'avances infra-annuelles de la collectivités (500 K€ en 2017 et 500 K€ en 2018) entièrement remboursées fin 2018.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	46 188	K€ HT
Nouveau bilan	46 337	K€ HT
Evolution	149	K€ HT

Le bilan prévisionnel est équilibré, et en augmentation de 149 k€ en recettes et en dépenses, liées à l'intégration au bilan de la commercialisation de l'îlot T (parcelle RY 112).

IV. CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Les Jardins de la Lironde est une opération en phase d'achèvement.

Son bilan est en légère évolution à 46 337 K€ HT.

L'augmentation du bilan de 149 k€ est liée au projet de construction du promoteur FDI sur la parcelle RY 112 (îlot T) qui a été intégré au bilan en dépenses (travaux de viabilisation de la parcelle) et en recettes (convention de participation de 1 200 k€ qui vient se substituer à la participation Ville de 1 053 k€).

Dans le cas où le projet de logements sur la parcelle RY112 ne pourrait pas aboutir pour une quelconque raison, et donc que la convention de participation ne pourrait être versée, il est d'ores et déjà convenu que la Ville de Montpellier prévoira de réintégrer le montant de sa participation au bilan de la concession d'aménagement.

Les travaux de reprises avant remises d'ouvrages ont été réalisés courant 2021. Le dossier de remise des ouvrages a été transmis à Montpellier Méditerranée Métropole en octobre 2023.

L'aménageur est dans l'attente de l'officialisation par la Collectivité de cette remise d'ouvrages, laquelle est effective de fait depuis la mise en service des ouvrages.

Les dernières recettes de cession programmées sont le recouvrement des deux conventions de participation susmentionnées.

Le porté à connaissance du nouveau plan d'exposition aux bruits aériens de 2019 a été retiré par la Préfecture par courrier du 1^{er} mars 2022. Une recette complémentaire est envisagée, liée à la commercialisation d'un nouveau lot sur l'île Q en face du lycée Frêche, recette éventuelle non intégrée au bilan à ce jour. Un prochain exercice devrait permettre d'actualiser le bilan tenant compte d'un potentiel de recettes fiabilisé.

En fonction d'opportunités de mutations foncières de parcelles privées dans le périmètre de la ZAC, des études de faisabilités pourront également être lancées.

La prolongation de la concession de 2025 à 2028 ainsi que la suppression de la participation Ville prévue en 2025, en raison de la commercialisation de l'îlot T (parcelle RY 112) nécessitent un avenant n° 17 à la concession d'aménagement.



Altémed		Bilan		2023		2024				2025					2026	2027	2028	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	
10	CHARGES	46 188	84	45 744				96	96				53	53	33	337	75	46 337
11	ÉTUDES	2 775		2 775														2 775
12	ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 487		1 487														1 487
13	ACQUISITIONS	9 278	14	9 254				15	15				18	18		29		9 315
15	TRAVAUX VRD	19 460	56	19 290												168	28	19 486
17	HONORAIRES sur TRAVAUX	1 776	2	1 750												25		1 776
18	RÉMUNÉRATION	5 459	5	5 278				81	81				34	34	33	102	2	5 531
19	FRAIS DIVERS	1 255	6	1 243												13		1 255
20	TVA PERDUE																	
21	FONDS CONCOURS	3 743		3 743														3 743
22	FRAIS FINANCIERS CT	209		178									1	1				179
26	FRAIS FINANCIERS MT/LT	743		743													45	788
27	FRAIS DIVERS EXPLOITATION																	
27	FRAIS COMMERCIALISATION	3		3														3
50	PRODUITS	46 188	3	45 047									600	600	600	90		46 337
51	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	42 648		42 558									600	600	600	90		43 848
55	VENTES AU CONCÉDANT	111		111														111
56	Participations du Concédant	3 054		2 000														2 000
57	PRODUITS FINANCIERS	196	3	199														199
58	REMBOURSEMENTS DIVERS	55		55														55
58	PRODUITS DIVERS	124		124														124
RESULTAT D'EXPLOITATION			-81	-697				-96	-96				547	547	567	-247	-75	
AMORTISSEMENTS		15 501	900	15 541									500	500	300		-39	16 301
60	AMORTISSEMENTS EMPRUNTS																	
62	REMBOURSEMENT AVANCE	4 201		4 201														4 201
64	Remboursement avances	2 100	900	2 100									500	500	300			2 900
65	AVANCES VERSEES A OPERATIONS	9 200		9 200														9 200
67	CAUTIONNEMENTS VERSES			39													-39	
90	FLUX DE TVA																	
9030	Flux de TVA																	
MOBILISATIONS		15 501	800	16 301														16 301
70	MOBILISATION EMPRUNTS																	
72	MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ	4 201		4 201														4 201
74	MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	11 300	800	12 100														12 100
78	REMBOURSEMENT AVANCES VERSEES																	
MOYENS DE FINANCEMENT			-100	761									-500	-500	-300		39	
TRESORERIE			72		72	72	72	-32	-32	-32	-32	-32	15	15	282	35		



**SOCIETE D'EQUIPEMENT DE
LA REGION MONTPELLIERAINE**

S.E.R.M.



VILLE DE MONTPELLIER

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**ZAC PORT MARIANNE
Les Jardins de la Lironde**

AVENANT n° 17

ENTRE

La VILLE DE MONTPELLIER, représentée par Madame Maryse FAYE, en sa qualité de 3ème adjointe déléguée à l'urbanisme durable et maîtrise foncière, agissant en vertu de :

- L'arrêté de délégation n° VAR2020-0029 du 24 juillet 2020 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 24 juillet 2021 ;
- Et de la délibération n°V2021-0057 du Conseil municipal en date du 8 février 2021 et reçue en Préfecture de l'Hérault le 17 février 2021 ;

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

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 Cédric GRAIL, agissant en qualité de Directeur Général de la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE (SA3M), fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 23 juillet 2021,

- tant en vertu des pouvoirs résultant des dites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts de la société
- 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 SUIV

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 :

- L'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,
- 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, 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),
- L'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.

- L'avenant n° 4, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2005, et reçu en Préfecture le 1^{er} 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.
- L'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.
- L'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 ilot initialement destiné à des programmes de bureaux.
- L'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).
- L'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.

- L'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.
- L'avenant n° 12, signé le 16 décembre 2016, reçu en préfecture le 19 décembre 2016, approuvé en Conseil Municipal du 20 octobre 2016 et reçu en préfecture le 25 octobre 2016, précise 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, proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020 afin de mener à bien l'ensemble des tâches de clôture de l'opération, et précise l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Montpellier. Cet avenant a été notifié le 29 décembre 2016.
- L'avenant n° 13, signé le 19 décembre 2017, reçu en préfecture le 28 décembre 2017, approuvé en Conseil Municipal du 3 novembre 2017 et reçu en préfecture le 28 décembre 2017, décale d'un an le versement de la participation d'équilibre à l'opération d'un montant de 1 054 000€.
- L'avenant n° 14, signé le 17 décembre 2018, reçu en préfecture le 28 décembre 2018, approuvé en Conseil Municipal du 25 octobre 2018 et reçu en préfecture le 30 octobre 2018, modifie l'échéancier du versement de la participation de la Collectivité.
- L'avenant n° 15 signé le 26 janvier 2020, reçu en préfecture le 3 février 2020, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° V2019/458 du 21 novembre 2019, modifie la date d'expiration de la concession au 31 décembre 2025.
- L'avenant n° 16 signé le 28 juin 2021, reçu en préfecture le 23/08/2021, approuvé par délibération du Conseil Municipal n° V2021/056 du 8 février 2021, décale à 2025 le versement de la participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 1 053 500 € et acte du versement d'une nouvelle participation d'équilibre de 460 000 €.

Suppression de la participation prévue en 2025

Une recette complémentaire est intégrée au bilan 2023, liée à la commercialisation du lot T (parcelle RY 112), d'un montant de 1 200 k€ qui correspond à la convention de participation qui sera versée par le promoteur FDI.

Cette recette vient en substitution de la participation Ville de 1053 k€ prévue au CRAC précédent en 2025.

Prolongation de la concession

Le temps des études de faisabilité opérationnelles et la réalisation du programme du lot T susmentionné devrait s'étaler sur 5 années. Il est donc nécessaire de prolonger par avenant la concession qui s'achève en 2025, pour une durée de 3 ans (jusqu'au 31/12/2028).

Tel est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'article 17 IV 1^{ier} alinéa est modifié comme suit :

« En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation de la collectivité publique cocontractante au coût de l'opération est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. Son montant total prévisionnel, en fonction du bilan actualisé est fixé à 2 000 000 Euros.

L'échéancier de versement de la participation de la collectivité est le suivant :

PARTICIPATION D'EQUILIBRE (HORS CHAMP TVA)		
Année	ECHEANCIER INITIAL	ECHEANCIER NOUVEAU
VERSÉ au 31/12/2023	2 000 000 €	2 000 000 €
2020		
2024		
2025	1 053 500 €	
2026		
2027		
2028		

Les autres dispositions de l'article sont inchangées.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONCESSION

L'alinéa 3 de l'article 5 de la concession d'aménagement relatif à l'expiration de la concession est modifié comme suit :

« La présente concession expirera le 31 décembre 2028. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération. A cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus. »

Les autres dispositions de l'article sont inchangées.

ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 4 – 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 aura été reçue par le représentant de l'Etat.

Etabli en 3 exemplaires originaux

A Montpellier, le

La Société

La Collectivité

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Rive Gauche

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale

Situation au 31 décembre 2023

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

- Urbaniste architecte coordonnateur : Agence Pierre TOURRE / TRIBU / RICHIER PAYSAGE
- Maîtrise d'œuvre : Agence Pierre TOURRE / TRIBU / RICHIER PAYSAGE / TECTA
- Bureau d'études hydraulique : CEREG Ingénierie
- Prestataire foncier : SCET
- Sécurité publique : Icade Suretis / Cronos
- Géomètre : Cabinet Siragusa
- Coordonnateur SPS : DEKRA

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Par délibération du Conseil municipal du 10 mai 2006, la Ville de Montpellier a décidé le lancement d'un concours d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre en vue de la conception et de la réalisation du quartier Port Marianne - Rive Gauche.

A l'issue du concours d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre, le Conseil municipal a décidé, en sa séance du 15 novembre 2007, de confier le marché d'urbaniste-architecte-coordonnateur et le marché de maîtrise d'œuvre du quartier Port Marianne – Rive Gauche à l'équipe Pierre TOURRE / RICHIER / TRIBU.

Par délibération du 4 février 2008, reçue en Préfecture le 11 février 2008, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche et a dressé le bilan de la concertation à laquelle il a donné lieu.

Une procédure de consultation pour la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation des aménagements de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche 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 22 décembre 2008, de concéder l'aménagement du quartier Port Marianne – Rive Gauche à la Société d'Equipe de la Région Montpellieraine.

La concession d'aménagement a été signée le 7 janvier 2009, transmise en Préfecture de l'Hérault le 9 janvier et notifiée par la Ville de Montpellier à la SERM le 14 janvier 2009.

Par délibération du 27 juillet 2009, reçue en Préfecture le 5 août 2009, signée le 16 novembre 2009 et reçue en Préfecture le 4 décembre 2009, le Conseil municipal a approuvé les termes de l'avenant 1 à la concession d'aménagement de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche permettant d'intégrer les études et la réalisation du Pont de la République dans l'opération et de préciser le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville à la réalisation de l'ouvrage.

La concertation organisée sur le dossier de réalisation s'est déroulée du 2 au 20 novembre 2009. Le bilan complémentaire et définitif de la concertation n'a pas fait apparaître d'opposition de la population au projet qui lui a été présenté et le caractère d'intérêt général de l'opération n'a pas été remis en cause.

Par délibération du 14 décembre 2009, le Conseil municipal a approuvé le bilan complémentaire et définitif de la concertation relatif à la phase de réalisation de la ZAC, arrêté le projet de dossier de réalisation. Il a également arrêté le dossier d'enquête publique relatif à la protection de l'environnement et préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche.

Le Conseil d'Agglomération, lors de sa séance du 12 février 2010, reçue en Préfecture le 18 février 2010, a approuvé le programme des équipements publics d'eau potable et d'eaux usées prévues pour la ZAC Port Marianne – Rive Gauche intégralement financés par l'opération et les modalités d'incorporation au patrimoine de la Communauté d'Agglomération des ouvrages qui seront réalisés.

Par délibération du 29 mars 2010, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche.

L'accord sur le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'Eau a été délivré le 25 octobre 2010.

La Sous-Commission de Sécurité Publique a entériné les dispositions prévues dans l'étude de sûreté et sécurité publique de la ZAC Port Marianne - Rive Gauche en date du 8 décembre 2010.

L'opération d'aménagement ZAC Port Marianne - Rive Gauche a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 10 février 2011, à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée mi 2010 et l'avis favorable délivré par le Commissaire enquêteur.

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé la conclusion d'un avenant n°1 ayant pour objet d'intégrer les études et la réalisation du Pont de la République (renommé en 2014 Pont André Levy). Cet avenant a été signé le 16 novembre 2009 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 4 décembre 2009.

Par délibération du 25 juillet 2011, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé la conclusion d'un avenant n°2 ayant pour objet :

- de compléter la mission de l'aménageur,
- de compléter la rémunération de l'aménageur en conséquence,
- de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant.

Cet avenant a été signé le 9 août 2011 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 17 août 2011.

Par délibération du 23 juillet 2012, reçue en Préfecture le 1^{er} août 2012, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un avenant n°3 ayant pour objet la modification du montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci.

Cet avenant n°3 a été signé le 20 août 2012 et reçu en Préfecture le 21 août 2012.

Considérant l'impératif de dévoiement du réseau EU D1500 implanté à l'aplomb de la culée droite du pont André Levy et le souhait de la Communauté d'Agglomération de Montpellier de réaliser dans le même temps un programme de travaux visant à améliorer les conditions techniques de réalisation d'un raccordement vers le réseau intercepteur est situé rive gauche, il a été décidé d'intégrer à la concession, le programme de dévoiement et renforcement du réseau d'eaux usées, se traduisant par la conclusion d'une convention tripartite Ville-SERM-Communauté d'Agglomération de Montpellier fixant les modalités techniques et financières de réalisation de cet ouvrage.

Par délibération du 1^{er} octobre, reçu en Préfecture le 10 octobre 2012, le Conseil Municipal a approuvé le projet de convention relatif au dévoiement au réseau unitaire D1500. Par délibération du 8 octobre 2012, reçu en Préfecture le 16 octobre 2012, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a approuvé le projet de convention relatif au dévoiement au réseau unitaire D1500.

Par délibération du 25 novembre 2013, reçue en Préfecture le 28 novembre 2013, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un avenant n°4 à la Concession d'aménagement ayant pour objet :

- d'ajouter aux missions du concessionnaire le suivi des demandes d'implantations commerciales dans les locaux dédiés au sein de la ZAC,
- de modifier la rémunération du concessionnaire en tenant compte des nouvelles missions,
- d'augmenter la participation de la Collectivité affectée au financement des équipements publics,
- de modifier la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2022,
- la date de remise des comptes rendus annuels à la Collectivité.

Cet avenant n°4 a été signé le 10 décembre 2013, et reçu en Préfecture de l'Hérault le 20 décembre 2013.

Par délibération du 20 octobre 2016, reçue en Préfecture le 30 octobre 2018, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un avenant n°5 à la Concession d'aménagement ayant pour objet :

- de réduire le montant de la participation du concédant aux équipements publics de la ZAC,
- de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant,
- de modifier la durée de la concession d'aménagement.

Cet avenant n°5 a été signé le 16 décembre 2016, et reçu en Préfecture de l'Hérault le 19 décembre 2016.

Par délibération du 25 octobre 2018, reçue en Préfecture le 30 octobre 2018, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un avenant n°6 à la Concession d'aménagement ayant pour objet :

- de réduire le montant de la participation du concédant aux équipements publics de la ZAC,
- de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant.

Cet avenant n°6 a été signé le 17 décembre 2018, et reçu en Préfecture de l'Hérault le 28 décembre 2018.

Par délibération du 21 novembre 2019, reçue en Préfecture le 3 décembre 2019, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un avenant n°7 à la Concession d'aménagement ayant pour objet :

- de proroger la concession d'aménagement de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2027.

Cet avenant n°7 a été signé le 26 janvier 2020 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 3 février 2020.

Par délibération du 17 février 2021, reçue en Préfecture le 17 février 2021, le Conseil municipal a approuvé la conclusion d'un avenant n°8 à la Concession d'aménagement ayant pour objet :

- de prendre acte du CRAC 2019
- d'approuver le bilan prévisionnel issu du CRAC 2019
- de modifier l'échéancier de versement de la participation du concédant

Cet avenant n°8 a été signé le 28 juin 2021 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 23 août 2021.

Par délibération du 11 octobre 2022, le Conseil municipal a approuvé le CRACL 2021.

1.2.2 Recours

Recours	
Date	Objet

1.3 Programme

Le quartier Port Marianne - Rive Gauche se développe sur une superficie de 9 hectares. Il s'inscrit dans la continuité du projet Port Marianne et de ses façades sur le Lez, après les quartiers Consuls de Mer, Richter et Jacques Cœur.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC intègre une volonté forte de créer un développement social harmonieux, réaliser des équipements publics adaptés, desservis par des transports en commun performants, dans un souci de mixité des usages et de limitation des ressources énergétiques.

Ces objectifs font de cette ZAC un futur « éco-quartier » proposant une approche contextuelle qui permet, à partir d'analyses très fines du site, d'aboutir depuis le schéma d'aménagement, à une conception bioclimatique des bâtiments.

Pour rappel le quartier Rive Gauche, déjà labellisé Ecocité, a été labellisé Ecoquartier niveau 3 par le ministère de la Cohésion des Territoires et le ministère de la Transition Ecologique et Solidaire en date du 19 décembre 2017.

Le programme des équipements publics, approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 mars 2010, a fixé les modalités de réalisation et de financement des équipements publics correspondant aux besoins des habitants et usagers du futur quartier Rive Gauche, et dont le financement est assuré pour partie dans le cadre de la ZAC.

Le programme des équipements publics a été modifié par délibération du 28 avril 2016 afin d'y intégrer la réalisation d'une crèche.

Le programme global de construction de la ZAC modifié pour l'opération est de 110 000 m² de SDP permettant la réalisation de 1 100 logements environ, 10 000 m² de SDP environ destinés aux commerces, bureaux, hôtel ainsi qu'une crèche et un groupe scolaire de 3 500 m² de SDP environ.

La crèche de 72 berceaux sera réalisée au sein d'un équipement public mixte associant également un relais d'assistantes maternelles et une maison pour tous. La livraison de cet équipement public est intervenue en septembre 2022 avec l'ouverture du relai d'assistantes maternelles et de la maison pour tous, l'ouverture de la crèche étant programmée au 2^e trimestre 2023.

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'ajoute la réalisation du pont André Levy dans le cadre de la concession d'aménagement mais situé en dehors du périmètre de ZAC.

S'agissant du programme des espaces publics le concédant a commandé à la SERM la réalisation d'un parc linéaire reliant le Lez à Odysseum via la ZAC Rive Gauche, l'aménagement de la rue Zlatin selon la démarche de la Ville des enfants, la reprise de la rue des Justes et des voiries et des abords du lot 11 dans une logique de végétalisation et d'apaisement des voies, notamment de la rue Claude Levi Strauss ainsi que la mise en place d'un point de collecte des déchets ménagers sur l'avenue R. Dugrand pour les besoins des lot 7A et 4 partiel. Le budget affecté à cette évolution de programme reste à fiabiliser suivant les arbitrages qui seront définitivement pris par la collectivité.

Dans une volonté de participer à cette nouvelle politique culturelle, la SERM a créé en 2023 un Comité d'Orientation et de Pilotage Artistique pour la Qualité des Œuvres (COPAQO) afin de développer la création d'œuvres d'art au sein des lots de ses ZAC tout en assurant la qualité artistique des projets.

Si les œuvres ont été, dans un premier temps, réalisées par les promoteurs, la Collectivité souhaite que la SERM réalise désormais elle-même les projets artistiques implantés au sein de ses opérations d'aménagement. A l'issue de leur réalisation, les œuvres seront cédées à un futur fonds de dotation créé par la SERM.

C'est à ce titre qu'une mission complémentaire à la mission de l'aménageur de création d'œuvres d'art doit nécessairement être ajoutée au contrat de concession, et nécessite donc un avenant n°9 au contrat de concession.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	00 m²
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0 m²

Depuis 2010, l'ensemble des terrains à acquérir est maîtrisé, soit une superficie d'environ 7,5 ha. Environ 2 ha de terrains, propriété de la Ville de Montpellier, correspondant aux zones non aedificandi du PPRI (berges du Lez et proximité A9) et constituant la transparence hydraulique Lez-Lironde, ne seront pas acquis par l'aménageur.

2.2 Etudes

Ces dépenses correspondent essentiellement à la réalisation des études d'urbanisme et des études techniques (études de sols, hydrauliques, sécurité publique...).

En 2023 les études d'architectes et d'urbanisme essentiellement porté sur la faisabilité de l'ensemble immobilier du lot 13A et 13B. L'ensemble des études visant à une stabilisation de la programmation des aménagements de la rue Zlatin dans le cadre de la démarche « de la Ville des enfants » ont été menées en 2023 mais n'ont pas fait l'objet d'une facturation sur cette exercice 2023, la programmation n'étant pas arrêtée à fin 2023.

Les études diverses ont porté sur le volet commerciale en relation avec la définition d'une stratégie d'occupation des RDC commerciaux restant à développer le long de l'axe Raymond Dugrand et à une échelle plus globale de Port Marianne (en particulier de la ZAC République).

Elles ont également portés sur la réalisation d'études de sol (sondages géotechniques et pollution) sur les lots 7A et 13A-13B.

Enfin le lot 7A a fait l'objet d'un concours dans le cadre du programme des Folies architecturales permettant une présentation des projets par les 3 équipes d'architectes en 2023 en vue d'un arbitrage du Lauréat en 2024.

2.3 Travaux et honoraires techniques

Le poste « travaux » comprend les travaux préparatoires et préalables, les travaux de viabilité primaires nécessaires pour assurer la viabilité du quartier, les travaux de viabilité secondaires et tertiaires, les imprévus et les travaux du pont André Levy (ex Pont de la République). Il comprend aussi les travaux de superstructure du lot 10 (Crèche).

Le poste « Honoraires techniques » comprend principalement les dépenses d'études de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle et autres prestataires.

En 2023 les travaux ont porté sur l'aménagement VRD des abords du lot 10 crèche notamment en matière de réseaux secs et de plantations.

Concernant les travaux de superstructure, le chantier de la crèche/relais d'assistantes maternelles/maison pour tous (lot 10) engagé au printemps 2021, les travaux se sont poursuivis en 2022 et 2023.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	110 010 m² SDP
% commercialisé (actes signés)	84%
Surface commercialisée dans l'année	0 m² SDP

Nombre de logements programmés	1012 logts
% commercialisé (actes signés)	95 %
Commercialisés dans l'année	0

Nombre de logements étudiants programmés	417 logts
% commercialisé (actes signés)	52 %
Commercialisés dans l'année	0

Le lot 7A a fait l'objet d'une attribution à Elithis pour la réalisation d'un bâtiment programmation mixte. En 2023, dans le cadre de la démarche des Folies Architecturales un concours a été engagé par le maître d'ouvrage en lien étroit avec la collectivité et la SERM, il a permis l'audition de 3 équipes d'architectes dont une seule sera retenue en 2024.

Le lot 13A, à l'issue d'une consultation promoteur, a fait l'objet d'une attribution à ADIM pour la réalisation d'une résidence étudiante d'environ 5 500 m² SDP.

Le lot 13 B a été pré-attribué à un investisseur- exploitant hôtelier pour la réalisation d'environ 5 300 m² SDP.

La phase de conception de l'ensemble immobilier du lot 13 doit se poursuivre en 2024.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Actes signés		
Acquéreur / promoteur	Surface	Bien
Complément acte Lot 11 / COGIM Neocity	14 817 m² SDP	Logements – bureau - commerces

TRANCHE 1

Les actes de ventes des lots de la première tranche (lots 1 et 2) ont fait l'objet d'une signature d'acte antérieurement à l'année 2015. Un reliquat concernant le lot 1 a été perçu en 2016.

TRANCHE 2

Les actes de ventes des lots 3-5-6 constituant la deuxième tranche ont fait l'objet de signatures d'actes en 2014.

TRANCHE 4

Les lots 8 et 9 correspondants à la quatrième tranche de commercialisation ont obtenu leur permis de construire respectivement les 6 juin et 22 juillet 2014.

L'acte du lot 8 a été signé avec PRAGMA le 25 novembre 2014.

L'acte du lot 9 a été signé avec ICADE le 27 mars 2015.

TRANCHE 3

Le lot 4 constituant la 3^{ème} tranche de l'opération est l'un des quatre programmes immobiliers de la Place Pablo Picasso, lancé en commercialisation fin 2013. Ce lot a été attribué à l'issue d'une consultation avec concours sur esquisse, au groupement Pitch Promotion / Crédit Agricole Immobilier, associés aux architectes Jean-Michel Wilmotte et Jean-Baptiste Miralles.

L'acte de vente du lot 4 a été signé le 27 octobre 2016. La livraison du bâtiment est prévue à partir de juillet à fin 2019 par phases.

TRANCHE 5

Le concours pour le groupe scolaire implanté sur le lot 7B a été lancé par la Ville de Montpellier en février 2017. Il a été attribué à l'agence d'architecture Pierre Tourre.

La Ville a approuvé l'acquisition des parcelles nécessaires à sa réalisation à la SERM le 28 septembre 2017. L'acte de vente a été signé le 3 décembre 2018. Les travaux ont démarré en 2019 avec un objectif d'ouverture à la rentrée scolaire 2020.

La société Kley a été retenue après consultation le 24 août 2018 pour la réalisation d'une résidence étudiante sur le lot 7C. Un permis de construire a été déposé le 21 décembre 2018 et obtenu le 7 octobre 2019. L'ouverture de l'établissement est programmée pour la rentrée scolaire 2021.

Le lot 7A a fait l'objet d'une consultation en deux tours en 2019 pour la réalisation d'une résidence senior. Le lauréat, BJCM Sud Santé, a été retenu en mars 2020. La mise au point du projet, compte tenu notamment de la conjoncture a connu des retards substantiels. Ainsi l'opérateur n'a pu déposer son permis de construire dans les délais prévus. La caducité de la promesse de vente a été prononcée en novembre 2022 avec la fin des relations contractuelles avec BJCM Sud Santé sur la ZAC Rive gauche.

La société Elithis a été retenue en décembre 2022 pour la réalisation d'un bâtiment de logements locatifs, bureaux, commerces, avec un objectif de zéro reste à charge nette pour les résidents. Dans le cadre de la démarche des « Folies architecturales » l'équipe d'architecte lauréate devrait être désignée en 2024. Ainsi, au CRAC 2023 le lot 7A, est décalé en cession à l'exercice 2025.

TRANCHE 6

Le lot 11 a été attribué à Néocity Promotion et Cogim pour The French PropTech. Le compromis de vente a été signé le 25 juin 2020. Le Permis de construire a été déposé au printemps 2021 pour un programme prévisionnel de 14 700m² dont 3 500m² de bureaux, 1 200m² de commerces et 10 000m² de logement. La signature de l'acte de vente est intervenue le 19 janvier 2022 pour une constructibilité totale de 14 817 m² SDP.

Un acte complémentaire de vente a été signé le 28 avril 2023 avec un montant de cession complémentaire de près de 43 K€ HT.

TRANCHE 7

L'acte de vente du lot 12 a été signé avec ACM le 29 novembre 2017. Les travaux ont démarré en 2018. La livraison du programme a eu lieu à l'été 2020.

Le lot 13, ensemble immobilier d'une constructibilité d'environ 11 000 m² SDP, formant écran face à l'autoroute, est le dernier lot restant à commercialiser sur l'opération. Sa programmation répond aux besoins de créer une offre de logements étudiants pour les besoins de MBS et répond aux études de marché qui ont confirmé l'opportunité d'une implantation d'un hôtel sur un positionnement 4 étoiles. La faisabilité du projet a ainsi été affinée (lot 13A résidence étudiantes- commerces / lot 13B hôtel) ce qui a permis d'initier fin 2023 les études à un stade esquisse en relation avec le porteur de projet Mess Family sur la partie Hôtel et ADIM (gestionnaire Artémisia) sur la partie résidence étudiante.

Les études de conception de l'ensemble immobilier confiées à l'agence Philippe Rubio architectes doivent se poursuivre en 2024 et conduire à des dépôts de PC sur chacun des programmes au deuxième semestre 2024. L'attribution du lot 13B étant dépendante de l'obtention d'un financement de la part de l'investisseur, au CRAC 2023 le lot 13A a été décalé en cession à l'exercice 2025 et le lot 13B a été décalé en cession à l'exercice 2026.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien

L'ensemble des lots de la tranche 1 est attribué, compromis et actes signés au 31/12/2013.
L'ensemble des lots de la tranche 2 est attribué, compromis et actes signés au 31/12/2014.
L'ensemble des lots de la tranche 3 est attribué, compromis et actes signés au 31/12/2015.
L'ensemble des lots de la tranche 4 est attribué, compromis et actes signés au 31/12/2016.
Les projets de CV ont été adressés aux opérateurs des lots 7A-13A et 13 B fin 2023.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	11 226	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	4 130	K€ HT
dont dépenses dans l'année	13	K€ HT
Nouveau bilan	11 226	K€ HT

Le montant du poste des acquisitions foncières (acquisitions et frais y compris acquisitions auprès du concédant) dans le bilan prévisionnel comprend :

- Les acquisitions auprès du concédant (1 555 K€). L'ensemble des acquisitions ont été réalisés.
- Les acquisitions de parcelles auprès de propriétaires privés (2 603 K€). L'ensemble des acquisitions ont réalisés.
- L'acquisition des rez-de-chaussée commerciaux du lot 4 Palomaya d'un montant de **6 760 K€**.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 283	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 124	K€ HT
dont dépenses dans l'année	50	K€ HT
Nouveau bilan	1 283	K€ HT

Le montant du poste des études dans le bilan prévisionnel reste inchangé, il prend en compte la participation aux frais de concours du lot 7A Folie.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	29 135	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	24 932	K€ HT
dont dépenses dans l'année	522	K€ HT
Nouveau bilan	29 050	K€ HT

Le montant total des travaux et honoraires techniques est en baisse de 64 K€ HT et se décompose comme suit :

-Le montant des travaux VRD et de l'équipement crèche est en hausse de 170 K€. Il provisionne les nouveaux aménagements demandés par le concédant étant entendu que certains éléments de programme restent à arrêter.

-Le montant des honoraires techniques est en légère baisse de 4 K€ HT suite à l'ajustement des honoraires de contrôleur technique et des autres techniciens.

Les dépenses 2023 ont porté sur les travaux VRD des abords du lot 10 Crèche (réseau sec et plantations et de la Maîtrise d'œuvre VRD correspondante).

Les travaux d'aménagement accompagnant la livraison des programmes restants à commercialiser sont repoussés au-delà de l'année 2027 pour d'adapter au rythme de commercialisation et de travaux effectif des lots. Compte tenu de ce report, il y a lieu de prolonger la durée du contrat de concession de 3 ans jusqu'en 2030 au travers un avenant n°9 à la concession.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 860	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 055	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	44	K€ HT
Nouveau bilan	5 860	K€ HT

Le montant de la rémunération présente aucune évolution de bilan.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	1 636	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	846	K€ HT
dont frais financiers de l'année	8	K€ HT
Nouveau bilan	1 467	K€ HT

Le montant des frais financiers est en baisse de 177 K€ conformément au dernier plan de trésorerie prévisionnel.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	2 132	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 299	K€ HT
dont frais divers de l'année	28	K€ HT
Nouveau bilan	2 093	K€ HT

Les frais divers sont en légère baisse de 40 K€ suite à actualisation, ils incluent notamment les frais de géomètre (bornages, relevés topographiques, etc.), les frais de reproduction et d'appels d'offres, les frais de communication, et les frais d'assurances dommage ouvrage et TRC.

Ils incluent également les frais d'exploitation liés au portage des rez-de-chaussée commerciaux.

3.1.7 Fonds de concours

Bilan approuvé	11 535	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	6 835	K€ HT
dont dépenses dans l'année	735	K€ HT
Nouveau bilan	11 535	K€ HT

Cette opération est concernée par trois fonds de concours :

- Un fonds de concours correspondant à la quote-part de la ZAC pour la réalisation de l'avenue Raymond Dugrand à hauteur de 5 050 K€ HT a été versé en totalité fin 2019. Ce fonds de concours a été ajusté (augmentation de 735 K€ HT) conformément au programme des équipements publics des ZAC Rive Gauche et Parc Marianne qui prévoit un financement de l'avenue par l'opération Rive Gauche à hauteur de 25%.
Le versement du solde de 735K€ a été versée en 2023.
- Un fonds de concours de 1 050 K€ correspondant à la participation de la ZAC pour la réalisation du carrefour sud de l'avenue Raymond Dugrand a été versé en totalité fin 2019.
- Un fond de concours de 4 700 K€ est prévu d'être versé à la Ville en 2024 (708 K€), 2025 (550K€). et 2030 (3 442 K€) pour les équipements d'infrastructures divers de Parc Marianne, et les abords du collège Parc Marianne.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	45 134	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	32 123	K€ HT
dont recettes dans l'année	43	K€ HT
Nouveau bilan	45 162	K€ HT

Les recettes sont constituées par la cession des droits à construire aux opérateurs immobiliers. Le bilan est en légère hausse de 28 K€ HT par rapport au CRAC précédent lié au réajustement des hypothèses de commercialisation restant à mener.

Les recettes incluent également la cession à terme des rez-de-chaussée commerciaux Palomaya.

Le rythme de commercialisation des lots et la durée des travaux des programmes qui en découlent amènent à prolonger la durée du contrat de concession d'aménagement de 3 ans jusqu'en 2030 au travers un avenant n°9 à la concession.

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	1 966	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	33	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 633	K€ HT

Les recettes locatives sont portées au bilan et sont en baisse de 334 K€ du fait de l'actualisation des prévisions des recettes locatives à partir de l'année 2026 sur une durée de 3 ans. A ce titre, la durée du contrat de concession est prolongée de 3 ans jusqu'en 2030 au travers un avenant n°9 à la concession.

3.2.3 Récupérations charges locatives

Bilan approuvé	631	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	521	K€ HT

Ce poste est en baisse de 111 K€ suite à l'actualisation du bilan d'exploitation des RDC Palomaya.

3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé	13 476	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	12 476	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 000	K€ HT
Nouveau bilan	13 576	K€ HT

Le montant de la participation du concédant est en hausse de 100 K€ HT. Il correspond à l'intégration dans les aménagements de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets à la demande du concédant sur l'avenue R. Dugrand pour accompagner le réaménagement de la rue Zlatin en rue aux écoliers. A ce titre, la modification à la hausse de la participation de la Collectivité au titre des équipements publics est porté au travers un avenant n°9 à la concession.

Auparavant, cette opération a fait l'objet d'une participation pour deux équipements publics :

- 1) le pont André Levy pour un montant de 7 476 k€ HT (8 968 k€ TTC) intégralement versé à fin 2016.

2) la crèche / Maison Pour Tous / Relais d'Assistance Maternelle (lot 10) pour un montant de 6 000 k€ HT (7 200 k€ TTC) dont 4 000 k€ HT ont été versés à fin 2021 (3 600k€ TTC). 1 000 K€ ont été versé en 2023 et 1000k€ reste verser en 2024 au titre de cet équipement public.

Dans l'avenant 6, l'échéancier de versement de cette participation pour la crèche a été modifié de la façon suivante :

>> 1 650 K€ HT en 2018, 1 350 K€ HT en 2019, 1 000 K€ HT en 2020, 1 000 K€ HT en 2021 et 1000 K€ HT en 2022.

Le CRAC 2019 avait modifié l'échéancier décalant les deux derniers remboursements de 2 ans (2021 décalé en 2023 et 2022 décalé en 2024).

3.2.5 Autres participations :

Le montant du poste « autres participations, subventions » s'élève à 1 226 K€ HT, stable par rapport au CRAC précédent.

Participation d'autres collectivités : Le dévoiement du réseau unitaire D1500, au pied du pont André Levy en rive droite, fait l'objet d'une convention tripartite Ville-SERM-Communauté d'Agglomération ayant pour objet l'intégration au bilan de l'opération d'une participation à verser par la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Le montant de cette participation s'élève à 833 K€ HT.

Subvention : L'opération fait l'objet d'une subvention du Conseil régional dans le cadre de l'appel à projet Ecoquartier ainsi que de subventions dans le cadre du programme ECOCITE. Le montant total des subventions intégré au bilan s'élève à 393 K€ HT dont 209 K€ perçus en 2021 au titre de la subvention ADEME.

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 RIVE GAUCHE sur l'année 2023 a permis de positionner les avances inter-opérations suivantes :

- PETIT BARD
 - Une avance versée de 700K€ en T2/2023 et 2 300K€ en T4/2023 dont le remboursement est positionné en totalité en T1/2024 suivant le dernier plan de tré solde d'avance de trésorerie versée à fin 2022 de 1 800K€ dont le remboursement est positionné en 2024 suivant le dernier plan de trésorerie prévisionnel.
- NOUVEAU SAINT ROCH
 - Une avance versée en T1/2023 de 2 000K€ dont le remboursement est intervenu courant 2023 : 600K€ en T2/2023 et 1 400K€ en T4/2023.

Montant des emprunts

Bilan approuvé	13 500	K€
Encours au 31.12	0	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	13 500	K€

Un emprunt de 4 500K€ sera mobilisé en 2024 afin d'intégrer le financement des rez-de-chaussée commerciaux.

Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	62 807	K€
Nouveau bilan	62 514	K€
Evolution	-293	K€

Le bilan prévisionnel est en baisse de 295 K€ par rapport au CRAC 2022 et s'établit à 62 512 K€. Il intègre l'acquisition par l'aménageur des rez-de-chaussée commerciaux du lot 4 et l'actualisation de la programmation en matière d'aménagement d'espace publics demandé par le concédant.

IV. CONCLUSION

L'opération ZAC Port Marianne – Rive Gauche qui entre dans sa phase d'achèvement présente un bilan en baisse à 62 512 K€ HT.

En 2023 ont été notamment réalisés :

- La finalisation du chantier de l'équipement public « crèche – maison pour tous – relais d'assistance maternelle » - lot 10 de la ZAC (Maîtrise d'ouvrage SERM / TLA et Architecture Environnement) dont la livraison est intervenue à la rentrée 2022 et la remise d'ouvrage a été signée en date du 05 mars 2023.
- La poursuite du chantier du lot 11 (14 817m² SDP bureaux, logement, commerces / French Proptech / COGIM / Néocity / TLA, JBMA et Estebe & Cathala Architectes) pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025
- La poursuite des études de faisabilité et de conception du lot 13
- Le lancement du concours de la Folie Architecturale du lot 7A.
- Les travaux VRD aux abords du lot 10 équipement
- La terminaison des travaux de bâtiment de l'équipement crèche sur le lot 10.

Seul les lots 13 et 7A Folie restent à commercialiser en 2024- 2025.

S'agissant du programme des espaces publics le concédant a commandé à la SERM la réalisation d'améliorations de ces espaces en intégrant le parc linéaire reliant le Lez à Odysseum via la ZAC Rive Gauche, l'aménagement de la rue Zlatin selon la démarche de la Ville à hauteur d'enfants, la reprise de la rue des Justes et des voiries et des abords du lot 11 dans une logique de végétalisation et d'apaisement des voies ainsi que la mise en place de point d'apport volontaire des déchets ménagers sur l'avenue R. Dugrand pour les besoins des lot 7A et 4 partiel. Le budget affecté à ces améliorations publics reste à fiabiliser suivant le programme qui sera définitivement retenu par la collectivité.

Un complément de 100 K€ HT de participation est d'ores et déjà acté dans le cadre du présent CRAC pour le financement du point d'apport volontaire des déchets ménagers sus-visé.

Un avenant n°9 au contrat de concession d'aménagement est soumis à l'approbation du Conseil municipal et a pour objet :

- le prolongement de 3 ans de la durée de la concession, soit jusqu'en 2030,
- la modification à la hausse de la participation de la Collectivité au titre des équipements publics,
- l'intégration de missions complémentaires à la mission de l'aménageur au titre de la création d'œuvres d'art (COPAQO).

Altémed		Bilan	2023		2024				2025					2026	2027	2028	2029	2030	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	Nouveau	
10	DEPENSES	62 807	1 401	43 221	7	157	7 705	1 135	9 004	403	401	441	905	2 149	737	1 539	1 781	224	3 860	62 514
11	ÉTUDES	1 283	50	1 124		30	24	5	59	13	11	6	6	36	26	20	8	6	4	1 283
12	ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 555		1 555																1 555
13	ACQUISITIONS	9 670	13	2 575			7 067	13	7 080				9	9	2	1	2	2		9 670
14	TRAVAUX	25 394	485	22 406	5	65	110	188	368	223	258	135	45	660	148	881	921	127	53	25 564
15	TRAVAUX BATIMENTS	570						75	75	75				75	75	94				319
17	HONORAIRES sur TRAVAUX	3 171	37	2 526	1	45	19	24	89	11	37	37	11	97	55	130	90	64	117	3 167
18	RÉMUNÉRATION	5 860	44	4 055			473	42	526	6	23	186	195	409	135	132	529	13	61	5 860
19	FRAIS DIVERS	2 132	28	1 299		7	12	26	46	31	31	40	31	133	193	205	202	11	3	2 093
20	TVA PERDUE																			
21	FONDS DE CONCOURS	11 535	735	6 835				708	708					550	550				3 442	11 535
22	FRAIS FINANCIERS SUR CT	148	8	79				5	5					25	25		29	1	1	201
	FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	1 488		766				48	48	45	41	37	33	155	92	26		178		1 266
30	RECETTES	62 807	1 050	46 255			1 000		1 000			2 685	3 043	5 729	1 721	710	7 099			62 514
31	Loyers	1 966		33											530	535	535			1 633
50	Récupération charges locatives	631		1											170	175	175			521
51	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	38 745	43	32 123								2 685	2 943	5 629	1 021					38 773
52	VENTES AU CONCÉDANT																			
53	Cessions immeubles bâtis	6 389															6 389			6 389
55	SUBVENTIONS AUTRES COLLECTIVITE	1 226		1 226																1 226
56	PARTICIPATION CONCÉDANT	13 476	1 000	12 476			1 000		1 000				100	100						13 576
57	PRODUITS FINANCIERS	2	7	9																9
58	REMBOURSEMENTS DIVERS	48		48																48
	PRODUITS DIVERS	323		340																340
RESULTAT D'EXPLOITATION			-351	3 034	-7	-157	-6 705	-1 135	-8 004	-403	-401	2 244	2 139	3 579	984	-829	5 318	-224	-3 860	
AMORTISSEMENTS		67 020	5 000	55 920			4 500	1 253	5 753	857	1 761	865	1 169	4 652	1 515	1 180	4 800			73 820
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	13 500		9 000				353	353	357	361	365	369	1 452	1 515	1 180				13 500
64	Remboursements avances d'opérations	42 520	5 000	41 720				900	900		1 000			1 000			4 800			48 420
65	Avances versees à autres opérations	11 000		5 200			4 500		4 500	500	400	500	800	2 200						11 900
69	VERSEMENT AVANCE à AUTRE																			
90	FLUX DE TVA																			
70	MOBILISATIONS	67 020	4 700	52 926		2 000	10 500	1 400	13 900	500	400	500	800	2 200		-6	4 800			73 820
74	MOBILISATION EMPRUNT	13 500		9 000			4 500		4 500											13 500
78	MOBILISATION AVANCE VERSEE PAR	47 720	4 700	43 920		2 000	6 000		8 500	500	400	500	800	2 200						54 620
91	REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	5 800						900	900								4 800			5 700
	crediteurs divers			6												-6				
FINANCEMENT			-300	-2 994		2 000	6 000	147	8 147	-357	-1 361	-365	-369	-2 452	-1 515	-1 186				
TRESORERIE			134		127	1 941	-178	183	183	-632	-2 462	-587	1 311	1 311	780	-1 234	4 084	3 860		

SERM

1205 ZAC PORT MARIANNE - Rive Gauche - Tableau des cessions

CRAC 2023

				CF	€/m²																	Résidences		Bureaux	commerces	Equipement		
	Promoteurs			CF totale au 31 decembre 2022	€/m²	SDP totale	SDP totale logements	Nombre total	livrés	libre			aidée	intermédiaire	SDP	Ratio abordable	PSLA		social	SDP	Ratio LS	Constaté	résidence étudiantes et seniors	Bureaux	commerces	Equipement	Hotel	
										SDP	nombre	%					SDP	SDP	SDP					SDP	SDP	SDP	SDP	SDP
1A	BOUYGUES	Architectes	C. Devillers	1 778 485	#REF!	4 262	4 025	49	49	2 591	32	64%	1 434	-		36%	-		-	0%				-	237			
1B	NEXITY		P. Tourre	1 983 935	#REF!	4 672	4 390	58	58	2 865	38	65%	1 525	-		35%	-		-	0%				-	282			
2A	ACM		Caremoli-Miramond	717 523	#REF!	3 399	3 225	48	48	-	-	0%	-	-		0%	-		3 225	100%				-	174			
2B	DOMINIUM		Brullmann/Crochon	1 571 103	#REF!	3 823	3 535	42	42	2 445	29	69%	1 090	-		31%	-		-	0%				-	288			
3	ARCADE		N+B	2 501 514	#REF!	5 895	5 895	89	89	2 840		48%	1 170	1 158		39%	727	12%	-	0%				-	-			
4	PITCH / CA		Wilmotte / Miralles	5 452 990	#REF!	19 321	11 998	160	160	5 352	120	45%	1 905	1 815		31%	-	0%	2 926	24%				4 030	3 293			
5	KALELITHOS		B. Bühler	1 762 830	#REF!	4 197	4 197	49	49	3 015	35	72%	589	593		28%	-	0%	-	0%				-	0%			
6	ACM		A. Garcia-Diaz	1 222 980	#REF!	5 559	5 559	81	81	-	-	0%	-	-		0%	2 059	37%	3 500	63%				-	-			
7A	(BJCM sud)		F. Fontès	3 432 000	#REF!	5 500	3 400	49	49	-	-		-	-		-	-	-	-				0	1 400	700			
7B	Ville - GS		Tourre	621 350	#REF!	3 500	-	-	-	-	-		-	-		-	-	-	-				-	-		3 500		
7C	Agir (Kley)		Archikubik	3 419 875	#REF!	6 275	6 275	-	-	-	-		-	-		-	-	-	-				6 275	-	-			
8	PRAGMA		MDR	1 653 045	#REF!	3 981	3 981	60	60	2 396	36	60%	794	791		40%	-	0%	-	0%				-	-			
9	ICADE		P. Tourre	2 066 601	#REF!	5 302	5 302	78	78	3 181	47	60%	1 077	1 044		40%	-	0%	-	0%				-	-			
10	Ville - crèche		Architecture Environnement	-	#REF!	1 751	-	-	-	-	-		-	-		-	-	-	-				-	-		1 751		
11	Neocity COGIM		Miralles/TLA	852 250	#REF!	3 409	-	-	-	-	-	0%	-	-		0%	-	-	-	0%				3 409	-			
11	ACM		Estebe&Cathala	867 840	#REF!	3 616	3 616	50	50	-	-	0%	-	-		0%	-	0%	3 616	100%				-	-			
11	Neocity COGIM		Miralles/TLA	903 210	#REF!	2 737	2 737	39	39	-	-	0%	-	2 737		0%	-	0%	-	0%				-	-			
11	Neocity COGIM		Miralles/TLA	2 413 200	#REF!	4 022	4 022	72	72	4 022	72	100%	-	-		0%	-	0%	0%	0%				-	-			
11	Neocity COGIM		Miralles/TLA/Estebe&Cathala	258 250		1 033																			1 033			
11	Indexation (de 5 294 750 à 5 383 024,36 , soit + 88 274,36 €)			88 274																								
11	Complement de prix en date du 28.04.2023			42 612																								
	Acompte lot 11			599 395																								
12	ACM	Cardin	Logements	1 596 825	#REF!	6 941	6 291	88		-	0%					0%	2 115	34%	4 176	66%				650	-			
13			Résidence étudiants	4 093 250	#REF!	10 815	-	-	-								-		-					5 515	-			
			Hôtel	3 033 250		550	5 515																				5 300	
				1 060 000		200	5 300																					
TOTAL				39 300 142	#REF!	110 010	78 448	1 012	763	28 707	409	36,59%	9 584	8 138		22,59%	4 901	6,25%	17 443	22,24%				11 790	9 489	6 007	5 251	5 300

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC PORT MARIANNE – RIVE GAUCHE**

AVENANT n°9

ENTRE

La VILLE DE MONTPELLIER représentée paren sa qualité de
agissant en vertu d'une délibération n° ... du en date du, reçue en Préfecture de l'Hérault le
.... ;

et désignée dans ce qui suit par «la Ville » ou « 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 Cédric GRAIL, 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 du 23 juillet 2021, 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 "l'aménageur" ou "le concessionnaire".

d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

EXPOSE

Par délibération en date du 4 février 2008 et reçue en Préfecture le 11 février 2008, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Rive gauche. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 29 mars 2010.

Par délibération en date du 22 décembre 2008, reçue en Préfecture le 29 décembre 2008, la Ville de MONTPELLIER a décidé de confier à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM) la réalisation d'une partie des tâches d'aménagement de la ZAC Port Marianne - Rive Gauche 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 signée en date du 7 janvier 2009, reçue en Préfecture le 9 janvier 2009, et notifiée à l'aménageur le 14 janvier 2009.

Ont été conclus ensuite les avenants suivants :

- Un avenant n° 1, approuvé par délibération en date du 27 juillet 2009 reçue en Préfecture le 5 août 2009, signé le 16 novembre 2009 reçu en Préfecture le 4 décembre 2009, intégré à la concession d'aménagement la réalisation du Pont de la République franchissant le Lez dans un prolongement naturel de la ZAC Port Marianne - Rive Gauche.
- Un avenant n°2, approuvé par délibération du 25 juillet 2011 reçue en Préfecture le 1er août 2011, signé le 16 novembre 2009 reçu en Préfecture le 11 août 2011, modifiait l'échéancier de participation de la Collectivité au programme des équipements publics de la ZAC et avait pour objet de compléter les missions de l'aménageur pour mener à bien les études hydrauliques complémentaires nécessaires ;
- Un avenant n°3, approuvé par délibération du 23 juillet 2012 reçue en Préfecture le 1er août 2012, signé le 20 août 2012 reçu en Préfecture le 21 août 2012, modifiait le montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci.
- Un avenant n°4, approuvé par délibération du 25 novembre 2013 reçue en Préfecture le 28 novembre 2013, signé le 10 décembre 2013 reçu en Préfecture le 20 décembre 2013, modifiait le montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci.
- Un avenant n°5, approuvé par délibération du 20 octobre 2016, reçue en Préfecture le 25 octobre 2016, signé le 16 décembre 2016, et reçu en Préfecture le 19 décembre 2016, modifiait le montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci d'une part et la durée de la concession d'aménagement d'autre part.
- Un avenant n°6, approuvé par délibération du 25 octobre 2018, reçue en Préfecture le 30 octobre 2018, signé le 17 décembre 2018, et reçu en Préfecture le 28 décembre 2018, modifiait le montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci.
- Un avenant n°7, approuvé par délibération du 21 novembre 2019, reçue en Préfecture le 11 décembre 2019, signé le 26 janvier 2020 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 3 février 2020, prolongeait la durée de la concession de 5 ans, soit jusqu'en 2027.

- Un avenant n°8, approuvé par délibération du 08 février 2021, reçu en Préfecture le 23 août 2021, signé le 28 juin 2021 et reçu en Préfecture de l'Hérault le 23 août 2021, modifiait le montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci.

Le présent avenant a pour objet :

- de proroger la durée de la concession d'aménagement de 3 ans jusqu'en 2030.
- de compléter les missions du concessionnaire afin de permettre à la SERM de concevoir, réaliser et entretenir des œuvres d'art.

En effet, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ont lancé une politique de soutien à la création artistique sur leur territoire.

Dans une volonté de participer à cette nouvelle politique culturelle, la SERM a créé en 2023 un Comité d'Orientation et de Pilotage Artistique pour la Qualité des Œuvres (COPAQO) afin de développer la création d'œuvres d'art au sein des lots de ses ZAC tout en assurant la qualité artistique des projets.

Si les œuvres ont été dans un premier temps réalisées par les promoteurs, la SERM souhaite désormais réaliser elle-même les projets artistiques implantés au sein de ses opérations d'aménagement. A l'issue de leur réalisation, les œuvres seront cédées à un futur fonds de dotation créé par la SERM.

C'est à ce titre qu'une mission complémentaire à la mission de l'aménageur de création d'œuvres d'art est ajoutée dans le cadre du présent avenant.

Ceci constitue l'objet de l'avenant n°9,

CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'article 2 de la concession d'aménagement, relatif aux missions de l'aménageur, est complété comme suit :

« [...] »

i) assurer la conception, la réalisation et l'entretien d'œuvres d'art dans le cadre de la politique culturelle développée par la Métropole de Montpellier et le concessionnaire ».

ARTICLE 2 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'article 10 de la concession d'aménagement, relatif à l'exécution des travaux objet de l'opération, est complété comme suit :

« [...] »

Le concédant autorise le concessionnaire à intervenir sur son domaine public et à conclure des conventions d'occupation temporaires pour la réalisation des œuvres d'art qui auront été identifiées au schéma d'aménagement.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

L'article 4 de la concession est modifié comme suit :

« La présente concession expirera le 31 décembre 2030 »

ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la concession en date du 07 janvier 2009 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 SERM
Monsieur Cédric GRAIL
Directeur Général

La Collectivité
nom du représentant
fonction

**SOCIETE D'AMENAGEMENT
MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
SA3M**

VILLE de MONTPELLIER

**CONCESSION
POMPIGNANE**

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale

Situation au 31 décembre 2023

Septembre 2024

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

ARCHITECTE URBANISTE :	Groupement ATELIER D'URBANITE R. CASTRO (Urbaniste Architecte) / PRAXYS (paysagiste) / BERIM (BET)
MOE Espaces publics :	Groupement ARTELIA / PRIMA GROUPE / A+ ARCHITECTURE
MOE Démolition :	SAFEGE SUEZ
MOE réseau de chaleur :	BETSO
GEOMETRE :	Cabinet BILICKI DHOMBRES OSMO FUZERE PELORCE
NOTAIRE :	Maître E. DOSSA – MONTPELLIER

1.2 Situation administrative

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 d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane, d'une superficie d'environ 100 hectares. Cette intervention de renouvellement urbain est confiée par délibération du CM n°2016/314 du 29/09/16 à la SA3M à travers la concession d'aménagement Pompignane 2016-2026, notifiée le 22/11/16 et prolongée le 17/12/18 de 5 ans, la portant jusqu'en 2031.

Afin de s'assurer de la faisabilité de l'opération, la Collectivité a obtenu de la part de la Métropole, compétente pour la réalisation de certains équipements publics prévus au programme, le transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du programme prévisionnel de travaux de ces équipements. Ceci s'est traduit par la signature d'une convention validée en Conseil Municipal n°2016/276 le 20/07/16 et Conseil Métropolitain n°13983 le 21/07/16 ayant pour objet d'organiser les modalités de réalisation desdits équipements par l'Aménageur lorsqu'ils sont réalisés au titre d'un PUP afin d'accompagner les programmes immobiliers privés susceptibles de se développer.

Ainsi, le secteur dénommé « Les Hauts de Jausserand », le plus abouti opérationnellement, a intégré le périmètre de ladite convention, par avenant le 30/08/16 et fait l'objet d'une modification du PLU rendue exécutoire par délibération métropolitaine n° M2019-170 du 18/04/19.

Un périmètre de conventions de PUP a été instauré sur ce secteur par délibération du Conseil Métropolitain n° M2018-528 du 18/10/18. L'avenant n°1 au traité de concession du 17 décembre 2018 a modifié les limites du périmètre de la concession afin d'y intégrer la fraction de la trame viaire se situant en dehors du périmètre initial d'intervention situé sur ce secteur.

Deux autres secteurs de la concession identifiés comme prioritaires « Les Balcons de Pinville » et « Le Cœur de quartier autour de l'avenue Alphonse Juin » ont fait l'objet d'études diverses préalables, aboutissant à la définition d'un périmètre et d'un projet d'aménagement de ZAC.

Faisant suite à la délibération de Montpellier Méditerranée Métropole n°M2023-44 du 30 mars 2023 publiée en Préfecture le 12 avril 2023 émettant un avis favorable sur le projet des équipements publics de la ZAC Pompignane ; la Ville de Montpellier a approuvé par délibération n°V2023-180 du 5 juin 2023 reçue en Préfecture de l'Hérault et publiée en date du 14 juin 2023, ledit programme et par délibération n°V2023-181 du 5 juin 2023, le dossier de réalisation de la ZAC Pompignane établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un dossier permettant la radiation d'une servitude privée de « non-habitat » sur le secteur des Balcons de Pinville a été confié à l'étude notariale VIALLA DOSSA fin 2019. La servitude susnommée a été constituée par acte notarié en 1998 entre le District de Montpellier, la SERM et IBM en 1998 dans le cadre de la ZAC EUREKA, afin de maintenir et favoriser les activités se trouvant sur

le parc d'activités dénommé « PARC INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE DE LA POMPIGNANE », et touche un certain nombre de parcelles dont celles de la future ZAC sur les Balcons de Pinville.

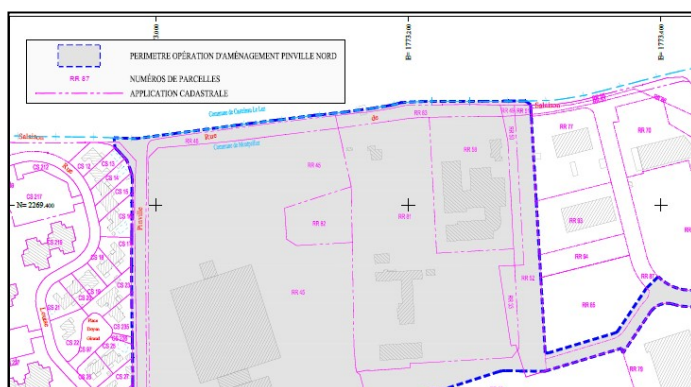
Les 15 propriétaires et ayants-droits ont été identifiés en totalité en 2022.

En 2023, 4 d'entre eux ont déjà accepté de signer une procuration à la levée de servitude au notaire chargé du dossier. La dernière étape sera la signature de l'acte de radiation par la totalité des intéressés.

LE PERIMETRE DU SECTEUR DES HAUTS DE JAUSSERAND

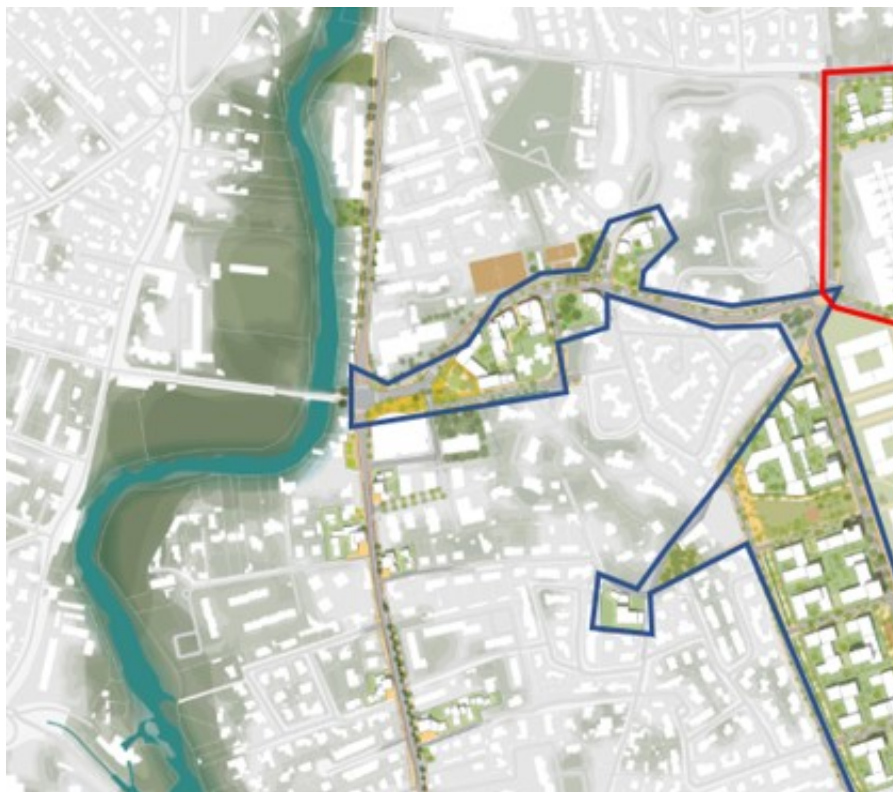
Par délibération du Conseil municipal du 14/12/20 n°V2020-281 reçue en Préfecture le 24/12/20, la Ville de Montpellier a adopté la déclaration de projet relative à la mise en œuvre de l'opération des Hauts de Jausserand et prononcé son intérêt général.

Par délibération, du Conseil municipal du 12/04/21 n°2021-100 reçue en Préfecture le 23/04/21, la collectivité a dénommé l'ensemble des futures voies du secteur.



1.3 Programme

L'opération de renouvellement urbain doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 134.500 m² de surface de plancher de logements environ, 6.000 m² de surface de plancher de commerces et activités environ. Le plan guide a été mis à jour en 2022.



Le projet urbain propose une approche décomposée en différents types d'intervention opérationnels :

SECTEUR 1 : LA ZAC de la POMPIGNANE

La ZAC de la Pompi gnane, d'un périmètre de 12 ha, est composé de deux sous-secteurs : juin ou Cœur de quartier et les Balcons de Pinville.

Son dossier de réalisation de ZAC prévoit un programme prévisionnel de construction de 102.000 m² de SDP soit environ 1.400 logements en mixité sociale, soit 33% de logement social, 17% de logement abordable, 15% de logement en accession intermédiaire et 35% de logement en accession libre.

Le secteur juin étant couvert par une zone de QPV dans laquelle les logements sociaux publics ne peuvent être financés, la mixité sociale telle que précédemment définie sera appliquée au seul secteur des Balcons de Pinville afin de ne pas déséquilibrer l'opération.

Le secteur Cœur de quartier :

Autour de l'avenue Alphonse Juin, nommé cœur de quartier, il regroupe commerces et équipements publics et voit déjà des opérations privées pionnières se programmer et se réaliser.



Au cours de l'année 2023, ce secteur a connu les avancées suivantes :

- Obtention en octobre du PC du lot JCD par ACM Habitat pour la réalisation d'un programme intergénérationnel incluant une résidence seniors 57 appartements et une crèche en RDC de 48 berceaux.
- Lancement de la consultation du lot JA, foncier SA3M, avec remise des offres en décembre. Ce lot est attribué au promoteur KALELITHOS / Moe AURC pour un programme prévisionnel de 44 logements dont 30% de BRS + une conciergerie et 550 m² de commerces en pied d'immeuble pour animer la future place publique.
- Pour mémoire, abandon du lot JB au CRAC précédent.

Pour information, en diffus dans le secteur cœur de quartier, mais hors ZAC, la concession a fourni un cahier de prescriptions urbaines et architecturales à ACM Habitat qui vient d'attribuer à Thomas GRENIER la Moe d'un lot BRS sur le foncier de la résidence Pompignane..

La programmation immobilière de ce secteur est considérée comme finalisée.

	LOT	PROGRAMME	ACTUALITE	Nombre Logts	SDP Logts	SU Commerces	Crèche
	SECTEUR JUIN			256	27 911	1 419	915
ZAC	LOT A	logts / commerces	KALELITHOS - Dépôt PC 2/3T24	44	3 400	550	
ZAC	LOT CD (ACM)	Résidence Seniors	Ouverture chantier en 07/24	57	3 024		915
ZAC	LOT E (OCEANIS)	Urba Essence	Livraison 09/24	117	7 166	869	
Diffus	LOT ACM NORD	BRS Foncier ACM	Concours Moe T. GRENIER	38	2 600		

L'AVP du programme des espaces publics a été adressé pour avis à l'ensemble des services techniques instructeurs, avec pour objectif d'ouvrir le chantier de la 1ere tranche, dès janvier 2025. Divers réunions et échanges tout au long de l'année, ont abouti à une remise de la fiche navette au 01/02/24, permettant de lancer la réalisation du PRO.

Le secteur Balcons de Pinville :

L'urbanisation des franges de l'ancien plateau technologique le long de la rue de Pinville ou « Balcons de Pinville » permet une amorce de colonisation de l'ancienne enclave IBM, renommée depuis Parc Majoria et l'invention d'une nouvelle centralité sur les hauteurs du quartier de la Pompignane.

LES BALCONS DE PINVILLE

VUE DU QUARTIER



Son programme prévisionnel porte sur :

- ✓ 66 000 m² de SDP de logements, soit environ 1 000 logements
- ✓ 1 600 m² de surface d'activités ou commerces
- ✓ Un groupe scolaire de 15 classes.

L'AVP du programme des équipements publics lancé en même temps que celui le secteur Cœur de quartier a révélé un besoin de mise à jour et prise en compte des dogmes de la Métropole sur, entre autres, la protection des arbres et végétation existants, le référentiel des pistes cyclables, la stratégie des collectes déchets, etc., entraînant un surcoût du budget initial. Il est donc décidé de missionner en 2024 à nouveau l'urbaniste en chef sur une reprise du plan guide afin de rééquilibrer les espaces publics et le programme de construction immobilière attendu.

En parallèle, la répartition de mixité sociale est modifiée sur demande de la Métropole. Le BRS, qui va remplacer à terme l'abordable, doit passer de 17% à 20%. Face à ce nouveau déficit, il est proposé de basculer la programmation du logement dit intermédiaire (qui disparaît) en accession libre. Cette dernière est donc portée à 47%.

SECTEUR 2 : L'ACUPUNCTURE DE L'AVENUE DE LA POMPIGNANE

Un travail d'acupuncture pour l'avenue de la Pompignane, dans l'espace et dans la temporalité avec une ponctuation de bâtiments singuliers a été élaboré dans le cadre d'un plan guide délivré et étudié en 2022. Ces programmes pourraient permettre de financer une partie de l'aménagement de l'espace public, par le biais de PUP.

Le concédant a souhaité temporiser ces interventions privées en travaillant de manière précise leur développement par le biais du futur PLUi. Un potentiel de 3 programmes immobiliers sur l'avenue reste « actif » et « possible à déclencher » dans la concession.

Pour mémoire, 3 conventions de PUP ont été initiées par la Métropole et reprises par la SA3M :

- L'opération TERRASSES DE LA MAISON BLANCHE (soldée)
- L'opération CARRE MOSAIK – SHOKO
- L'opération NAMASTE

Les deux derniers programmes en limite du périmètre de ZAC seront repris en interface avec le chantier du secteur ZAC Cœur de quartier.

SECTEUR 3 : LES HAUTS DE JAUSSERAND

L'opération prévoit 33.000 m² de logements collectifs neufs (environ 500) avec une programmation mixte et l'ouverture au public d'un parc arboré. Les 2 tenements fonciers principaux sont la propriété de la SNC PINVILLE DEMAINE et de la SA3M.

La SNC PINVILLE DEMAINE a obtenu sur son foncier un permis d'aménager en date du 21/12/21 avec un potentiel de 6 lots à bâtir et une surface de plancher maximale de 23.000 m², lequel a fait l'objet d'un recours finalement rejeté par le tribunal administratif par décision du 5 octobre 2023 et sans aucun pourvoi en cassation.

Les 6 PC ont été obtenus et deux terrains ont été cédés D1b et D2b respectivement à FDI Habitat et ACM Habitat par la SNC fin 2023.

Côté SA3M, 3 lots à bâtir ont été constitués et les fiches de lot adressées aux promoteurs dès 2022. En 2023, le lot C2, porté par ACM / FDI Habitat a fait l'objet d'un dépôt de PC fin d'année 2023 pour un programme de 45 logements sociaux.

Aujourd'hui, le programme général comporte près de 485 logements, respectant une mixité de 30% de logements sociaux, 20% de BRS et 50% d'accession libre ou LLI. En effet, sur les programmes D1a et D2a des promoteurs HELENIS et FDI PROMOTION, une vente en bloc des logements prévus initialement en logement libre, auprès de CDC Habitat en LLI, a permis de débloquer une commercialisation difficile.

Plan masse



LOT	CONSTRUCTEUR	OBTENTION PC	LGTS	libre	BRS	social public	OUVERTURE CHANTIER
A	HELENIS/A+	10/08/2023	60	46	14		2025
B	FDI/AMG	01/06/2023	51	38	13		2025
D1A	FDI/MIRALLES	01/09/2023	72	47	25		3/4T24
D2A	HELENIS/A+	23/06/2023	53	38	15		3/4T24
D1B	FDI HABITAT/LANDEMAINE	02/08/2022	56			56	3/4T24
D2B	ACM/YELLOW	02/08/2022	48			48	avr-24
C1	HELENIS/FDI	Dépôt 2025	24		24		NC
C2	ACM-FDI HABITAT /MDR	28/12/2023	45			45	2025
E	HELENIS/FDI	Dépôt 2025	75	75			NC
			484	244	91	149	

Le chantier du Programme des Espaces Publics du secteur, ouvert fin d'année 2022, a permis de finaliser la rue Bader Ginsburg dont la remise d'ouvrage est programmée au 1^{er} semestre 2024. L'ensemble des réseaux de viabilisation sur rue Dora Schaul a été posé, la voirie réalisée ; permettant le prêt de cette voie pour accès chantier des lots du PA devant s'ouvrir dès 2024. Enfin, les bassins de rétention ont été installés sur l'allée paysagère Bérénice Abbott.

Un temps d'arrêt est décidé afin de laisser place aux camions des chantiers des programmes de construction neuve.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	77 400 m ² sol
Surface maîtrisée	85.91 %
Surface acquise dans l'année	0 m ² sol

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'année 2023.

2.2 Etudes

Les études suivantes ont été menées au cours de l'année 2023 :

- Mise à jour de l'étude de Sureté et Sécurité Publique portant sur la ZAC de la Pomignane pour passage aux sous commissions en Préfecture
- L'étude relative à la stratégie commerces de la ZAC Pomignane. Une attention particulière s'est portée sur les 2 programmes URBAN ESSENCE et lot JA du cœur de quartier afin de proposer des activités pertinentes et économiquement viables qui animeront la future place.
- Les coordinations architecturales et paysagères des différents PC déposés sur les secteurs des Hauts de Jausserand et juin.
- Les études de géo détection et sondages géotechniques
- Le diagnostic et expertise du chantier des Hauts de Jausserand
- Une étude de définition hydraulique pour donner suite à la future carte PPRI sur les Balcons de Pinville

Sont prévus pour l'année 2024 :

- La reprise de l'étude plan de gestion des sols Pinville après démolition des Halles MOPINVEST afin d'évaluer l'évolution des analyses et suivre les impacts des interventions d'IBM

- La reprise du plan guide des Balcons de Pinville
- La reprise de la fiche de lot E des Hauts de Jausserand pour arriver à 5.100 m² de SDP
- Les coordinations architecturales et paysagères des différents PC déposés sur les secteurs des Hauts de Jausserand et juin.
- La suite des études de géo détection et sondages géotechniques sur le cœur de quartier

2.3 Travaux

Au cours de l'année 2023, le chantier des espaces publics et VRD des Hauts de Jausserand débuté en décembre 2022, s'est tenu pour une 1^{ere} phase de travaux pour un montant de 2.2 M€. HT, honoraires compris. Le déplacement de 3 postes de Transfo ENEDIS RAGUSE, RAFFET et RAFFET II sont lancés.

Les études AVP de la ZAC, puis du PRO sur le seul secteur juin Cœur de quartier ont été réalisées. Enfin, la Moe démolition des ouvrages positionnés sur l'espace public cœur de quartier a été missionné, ces futurs travaux permettant de configurer la place.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	156 700 m ² SDP
% commercialisé (actes signés)	39.50 %
Surface commercialisée dans l'année	0 m ² SDP

Jusqu'en 2022, le volume global correspond au prévisionnel suivant de 155 500 m² se décomposait de la manière suivante :

1/ Déjà réalisé : 61.902 m²

- 4 conventions de PUP signées fin 2018 et représentant 36.331 m² de SDP.
- Une 5^{ème} convention de PUP sur le Nord des Hauts de Jausserand avec la SNC PINVILLE DEMAÏN pour 23 000 m² de SDP signée en juin 2020, un avenant de report d'appel de fonds a été signé le 13/8/21. Le 1^{er} appel de fonds n'a pas été lancé, un recours en contentieux ayant été déposé sur le permis d'aménager. Le montant de la participation financière aux équipements publics s'élèvera à 4.6 M€.
- Une cession de terrain à bâtir signée en 2019 auprès de la SNC PINVILLE DEMAÏN pour compléter l'emprise foncière de leur permis d'aménager à déposer au 2^o semestre 2020, pour un montant de 797.5 K€ HT.
- Une cession de terrain réalisée en 2021 avec le promoteur OCEANIS pour 2.571 m² de SDP (dont 361 m² de commerces et bureaux) sur des reliquats de foncier public afin d'harmoniser l'assiette foncière au droit du domaine public.

En prévision :

- Cessions de charges foncières à hauteur de 66.000 m² de SDP logements sur les Balcons de Pinville et un potentiel de 1.853 m² de locaux d'activités ou commerciaux (demande de dé densification du programme) ;
- 4.245 m² de SDP pour le groupe scolaire prévu sur les Balcons de Pinville ;
- Cessions de charges foncières à hauteur de 4.300 m² de SDP logements et commerces sur le lot JA sur le cœur de quartier (abandon du lot JB) ;
- Cessions et PUP à venir à hauteur de 9.700 m² de SDP sur le secteur des Hauts de Jausserand (perte de 200 m² de SDP sur le lot E dû à la préservation d'un micocoulier sur l'emprise)
- Potentiel de PUP sur l'avenue de la Pompignane de 7.500 m² de SDP

Ce nouveau CRAC a modifié la programmation générale :

Déjà réalisé : 61.902 m²

Prévisions :

- Cessions de charges foncières à hauteur de 67.500 m² de SDP logements sur les Balcons de Pinville et un potentiel de 1.853 m² de locaux d'activités ou commerciaux ;
- 4.245 m² de SDP pour le groupe scolaire prévu sur les Balcons de Pinville ;
- Cessions de charges foncières à hauteur de 4.100 m² de SDP logements et commerces sur le lot JA sur le cœur de quartier ;
- Cessions et PUP à venir à hauteur de 9.600 m² de SDP sur le secteur des Hauts de Jausserand (perte de 300 m² sur le PC obtenu du lot C2 / au prévisionnel de SDP maximale prévue dans la fiche de lot et rajout de 200 m² de SDP sur le lot E)
- Potentiel de PUP sur l'avenue de la Pompignane de 7.500 m² de SDP

Soit une surface totale de 156.700 m² de SDP.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Surface	Bien
Sans objet		

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Compromis signés		
Acquéreur / promoteur	Surface	Bien
Sans objet		

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	16 460	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	12 604	K€ HT
dont dépenses dans l'année	28	K€ HT
Nouveau bilan	16 468	K€ HT

Le poste Acquisitions a peu évolué, la différence correspondant à la mise à jour des honoraires des libérations des parcelles à venir sur le cœur de quartier. La dernière acquisition de 2.5 M€ auprès de COVIVIO permettant de maîtriser la totalité du foncier des Balcons de Pinville est repoussée à 2027. Elle est conditionnée par l'approbation du PLUi et la levée de la servitude de non-habitat touchant ces parcelles.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 714	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 285	K€ HT
dont dépenses dans l'année	78	K€ HT
Nouveau bilan	2 613	K€ HT

Le poste Etudes a évolué à la baisse pour un montant de 101 K€. Il s'agit du transfert du prévisionnel de ce poste vers celui des travaux des deux PUP actifs NAMASTE et CARRE MOSAIK SHOKO.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	26 305	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	4 355	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2 858	K€ HT
Nouveau bilan	26 458	K€ HT

Le poste travaux et honoraires du nouveau bilan a augmenté. En effet, sur les deux PUP en cours, il a été décidé de porter le potentiel de l'ensemble des dépenses sur ce poste. Les études à hauteur de 101 K€ y ont été transférées.

Des adaptations ont été apportées sur ce poste pour les années suivantes. Ayant noté une indexation de plus de 400 K€ sur les travaux réalisés sur les Hauts de Jausserand, une baisse de l'enveloppe de la Promenade de Pinville et des honoraires techniques est effectuée dans un souci de maintien d'équilibre.

Les dépenses de l'année 2023 correspondent essentiellement à la réalisation des réseaux, terrassement, voiries et plantations sur le secteur des Hauts de Jausserand et les honoraires de Moe y afférents.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 858	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 839	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	322	K€ HT
Nouveau bilan	5 960	K€ HT

Le poste Rémunération du nouveau bilan suit sur la partie proratisée l'évolution des postes afférents.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	431	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	163	K€ HT
dont frais de l'année	6	K€ HT
Nouveau bilan	427	K€ HT

Le poste Frais divers du nouveau bilan a peu évolué.

3.1.6 Fonds de concours ou participation du concessionnaire

Bilan approuvé	950	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	0	K€ HT
dont frais de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	950	K€ HT

Pas d'évolution sur ce poste.

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	3 191	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	774	K€ HT
dont frais financiers de l'année	335	K€ HT
Nouveau bilan	4 324	K€ HT

En 2023, un nouvel emprunt auprès du Crédit Agricole a été signé pour un montant de 6.5 M€.

3.2 Produits :

3.2.1 Loyers

Bilan approuvé	35	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	35	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	35	K€ HT

Pas d'évolution du ce poste.

3.2.2 Cessions

Bilan approuvé	41 220	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	3 035	K€ HT
dont recettes dans l'année	474	K€ HT
Nouveau bilan	42 204	K€ HT

Le poste Cessions du nouveau bilan a évolué à la hausse.

Une modification du programme de constructions de la ZAC justifie cette hausse.

Différents points sont à prendre en compte :

- Une hausse de 1.500 m² de SDP logements sur les Balcons de Pinville
- Une évolution de la mixité souhaitée sur les Balcons de Pinville : 33% de logements social, 20% de BRS et 47% d'accession libre
- Une augmentation de la charge foncière pour l'accession libre qui passe de 665 €/m² à 700 €/m²

Pour l'année 2023, le promoteur SCI MONTPELLIER DEVELOPPEMENT dans le cadre de la convention de participation de l'opération URBAN ESSENCE a soldé sa participation pour un montant de 474 K€.

3.2.3 Projets Urbains Partenariaux

Bilan approuvé	12 802	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	3 528	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	13 103	K€ HT

Le poste Projets Urbains Partenariaux du nouveau bilan a évolué à la baisse.

En effet, le prévisionnel des PUP des hauts de Jausserand a été adapté aux évolutions, soit :

- Une baisse sur le lot C2 de 300 m² SDP
- Une hausse possible de 200 m² SDP sur le lot E
- Une baisse du PUP général de SNC PINVILLE DEMAIN portant à 22.753 m² SDP le cumul des PC obtenus des 6 programmes.

Ce poste comporte la subvention ADEME / Région allouée pour la réalisation du réseau Chaud et Froid sur l'opération des Hauts de Jausserand estimée à un montant de 267 K€. Vient se rajouter cette année 320 K€ de subvention possible de l'agence de l'eau relative à la désimperméabilisation des travaux Cœur de quartier.

3.2.5 Participations à l'équilibre

Bilan approuvé	1 850	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 850	K€ HT

Poste inchangé à l'exception du calendrier des appels de fonds.

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	25 750	K€
Encours au 31.12	17 800	K€
Dont mobilisé dans l'année	6 500	K€
Nouveau bilan	28 300	K€

5 emprunts ont été contractés :

En 2018, deux emprunts pour un total de 5 600 K€ :

- 700 K€ auprès de La Banque Postale pour 84 mois,
- 4 900 K€ auprès d'ARKEA pour 96 mois

En 2019, 4 900 K€ auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon pour 94 mois

En 2021 ; 800 K€ auprès du Crédit Agricole pour 60 mois

En 2023, 6.5 M€ auprès du Crédit Agricole.

Compte tenu de la trésorerie négative, principalement sur l'opération des Hauts de Jausserand, deux nouveaux emprunts sont attendus dès 2024, pour un montant de 7.5M€.

La mobilisation d'emprunt est en hausse de 2.55 M€.

3.3.2 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 Caisse des Dépôts.

La trésorerie de l'opération POMPIGNANE a permis de positionner les avances interopérations suivantes :

➤ **EAI**

→ Un solde d'avance de trésorerie perçu à fin 2023 de 1 200K€ dont le remboursement est positionné début 2024 suivant le dernier plan de trésorerie prévisionnel.

➤ **REPUBLIQUE**

→ Un solde d'avance de trésorerie versé à fin 2023 de 1 000K€ dont le remboursement est positionné début 2024 suivant le dernier plan de trésorerie prévisionnel.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	55 909	K€ HT
Nouveau bilan	57 201	K€ HT
Evolution	1 292	K€ HT

IV. CONCLUSION

L'avancement opérationnel de l'année 2023 a porté sur les points suivants :

➤ L'opération des Hauts de Jausserand s'est poursuivie par :

- L'obtention des 4 PC restants des programmes de construction neuve du permis d'aménager de la SNC PINVILLE DEMAIN,
- La coordination architecturale du lot C2, foncier SA3M, proposé à la vente à ACM et FDI Habitat, ce qui a conduit à son dépôt pour instruction ;
- L'ouverture du chantier des espaces publics conduisant à la réalisation de la voie principale Bader Ginsburg, des réseaux et voirie de la rue Dora Schaul pour être prêtée en accès chantier à 4 lots du PA dès 2024, la pose des bassins de rétention allée Bérénice Abbott,
- L'acquisition par les deux bailleurs sociaux de leur lot respectif du PA auprès de la SNC PINVILLE DEMAIN,
- Il est à noter qu'aucun des chantiers du PA ne s'est ouvert au cours de l'année. Aussi, la convention générale de PUP Jausserand Nord nécessite un avenant de prolongation et de reprise des modalités de paiement de la participation. Cette situation d'absence de recettes et à contrario de forte avancée du chantier des espaces publics a provoqué un besoin de portage financier important et donc un arrêt des dépenses non indispensables.

➤ L'opération de la ZAC de la Pompignane s'est poursuivie par :

- L'approbation du Programme des Espaces Publics et du dossier de réalisation en juin 2023, permettant le lancement de l'AVP sur les deux secteurs,
- Le lancement de la consultation promoteurs du dernier lot JA du secteur Cœur de quartier, ce lot étant attribué à KALELITHOS / AUCR pour un programme prévisionnel de 44 logements et 550 m² de commerces,
- L'obtention du PC du lot JCD par ACM Habitat et la Ville de Montpellier pour la réalisation d'un programme intergénérationnel Résidence seniors et Crèche municipale,
- Le plan de secteur des Balcons de Pinville a été requestionné en 2022 sur différents points : sa densité, les hauteurs, l'impact des ruissèlements induits GEMAPI de la future carte PPRI avec pour objectif une capacité maximale de 66.000 m² de logements.

Par ailleurs, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ont lancé une politique de soutien à la création artistique sur leur territoire. Dans une volonté de participer à cette nouvelle politique culturelle, la SERM a créé en 2023 un Comité d'Orientation et de Pilotage Artistique pour la Qualité des Œuvres (COPAQO) afin de développer la création d'œuvres d'art au sein des lots de ses ZAC tout en assurant la qualité artistique des projets.

Si les œuvres ont été dans un premier temps réalisées par les promoteurs, la SA3M souhaite désormais réaliser elle-même les projets artistiques implantés au sein de ses opérations d'aménagement. A l'issue de leur réalisation, les œuvres seront cédées à un futur fonds de dotation créé par la SERM.

C'est à ce titre qu'une mission complémentaire à la mission de l'aménageur de création d'œuvres d'art est ajoutée.

Le bilan consolidé est en hausse pour un montant total à 57.201 M€ HT, avec une participation d'équilibre du concédant inchangée pour un montant de 1,85 M€. Cette hausse correspond en particulier à une hausse des frais financiers de portage, les recettes attendues ayant été repoussées et les dépenses liées aux travaux des Hauts de Jausserand rendues indispensables.

Afin de pallier cette hausse des dépenses, il est proposé de :

- Réaliser des économies sur l'enveloppe des travaux restants à venir sur les Hauts de Jausserand,
- Reporter l'acquisition de COVIVIO de 2025 à 2027 afin de réduire les frais de portage financiers,
- Basculer le logement intermédiaire des Balcons de Pinville en accession libre,
- Passer la charge foncière du libre de 665 à 700 €/m² SDP,
- Reprendre le plan guide des Balcons de Pinville avec pour nouveaux objectifs de diminuer les espaces publics afin de maintenir le budget initial et de proposer un nouveau potentiel de 1.500 m² supplémentaires de logements.

Les points de vigilance portent principalement sur l'incertitude de calendrier opérationnel sur le secteur de la ZAC des Balcons de Pinville :

- Les servitudes d'Utilité Publique prises par la Préfecture sans date de levée qui impliquent des retards financiers probables. Les cessions sont reportées en conséquence, ce qui justifie d'un besoin plus lourd de portage financier ;
- La zone de présomption archéologique sur l'ensemble du plateau de la Pompignane (Secteur des Balcons de Pinville / COVIVIO) pouvant modifier les calendriers opérationnels et générer des coûts supplémentaires ;
- La procédure pour lever la servitude de non-habitat touchant certaines parcelles a avancé. L'ensemble des propriétaires a été contacté, ainsi que leurs notaires et le projet d'acte de radiation adressé à chacun. Leur retour est attendu pour 2024/2025.

XXX

Le présent CRAC fait l'objet d'un avenant n°5 afin de modifier le calendrier d'appel des participations d'équilibre à verser par le concédant et ajouter une mission complémentaire à la mission de l'aménageur de création d'œuvres d'art.

		Bilan	2023		2024					2025					2026	2027	2028	2029	2030	2031	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	Année	Nouveau
DEPENSES		55 909	3 628	21 021	732	669	342	724	2 468	161	497	1 070	1 385	3 113	3 308	8 065	4 359	4 738	4 788	5 342	57 201
10	ÉTUDES	2 714	78	1 285		43	5	47	95	35	41	55	35	166	135	219	210	205	180	119	2 613
11	ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	333		333																	333
12	ACQUISITIONS	16 127	28	12 272		9	58	46	112							2 948	399	150	255		16 136
13	TRAVAUX AMENAGEMENT	24 259	2 629	3 595	565	443	59	6	1 073	5	282	483	1 148	1 918	1 663	3 695	2 695	3 315	3 237	3 503	24 694
15	HONORAIRES	2 046	229	761	40	44	35	20	139	5	68	49	86	171	86	83	95	143	143	144	1 764
17	RÉMUNÉRATION	5 858	322	1 839	54	55	115	61	286	48	41	137	84	310	345	639	514	586	747	693	5 960
18	FRAIS DIVERS	431	6	163	1	7	6	13	27	9	9	9	9	35	34	33	40	36	30	30	427
19	TVA NON RECUPERABLE																				
20	FONDS DE CONCOURS	950						400	400						550						950
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT	102	128	143				69	69				11	11	3						226
22	FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	3 089	207	631	71	68	65	62	267	59	56	338	50	502	493	449	406	302	195	854	4 099
RECETTES		55 909	481	6 608		66	247	486	800	316	174	2 953	1 450	4 894	5 633	8 489	6 813	7 548	9 141	7 275	57 201
30	LOYERS	35		35																	35
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	40 796	474	3 035		66	247	486	800	316		1 815	38	2 169	2 551	5 858	5 499	6 724	8 119	7 025	41 780
51	VENTES AU CONCEDANT	425																425			425
52	VENTES DE BATIMENTS																				
53	PARTICIPATIONS SUBVENTIONS AUTRES	12 802		3 528							174	1 139	1 412	2 725	3 083	2 231	914		621		13 103
55	PARTICIPATION CONCÉDANT	1 850														400	400	400	400	250	1 850
56	PRODUITS FINANCIERS	1	7	8																	8
57	REMBOURSEMENTS DIVERS																				
58	PRODUITS DIVERS																				
RESULTAT D'EXPLOITATION			-3 146	-14 413	-732	-603	-95	-238	-1 668	156	-322	1 883	65	1 781	2 326	424	2 454	2 810	4 353	1 933	
AMORTISSEMENTS		43 850	11 753	26 919	1 866	667	667	2 668	5 867	668	639	640	640	2 587	3 507	2 677	2 700	2 773	2 849	2 521	52 400
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	25 750	2 253	6 518	666	667	667	668	2 667	668	639	640	640	2 587	3 508	2 177	2 700	2 773	2 849	2 521	28 300
62	REMBOURSEMENT AVANCE																				
64	REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	18 100	9 500	20 400	1 200			2 000	3 200							500					24 100
65	VERSEMENT AVANCE A OPERATION																				
67	DEBITEURS CREDITEURS DIVERS			1											-1						
69	VERSEMENT AVANCE à AUTRES																				
90	FLUX DE TVA																				
MOBILISATIONS		43 850	11 500	38 400	1 000		7 500	2 000	10 500					1 000	1 000	1 000	1 500				52 400
70	MOBILISATION EMPRUNT	25 750	6 500	17 800			7 500		7 500					1 000	1 000	1 000					28 300
72	MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ																				
74	MOBILISATION AVANCE D'AUTRES	18 100	5 000	20 600	1 000			2 000	3 000							500					24 100
77	DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS																				
78	Remboursement avances versées																				
91	créditeurs divers																				
FINANCEMENT			-253	11 481	-866	-667	6 833	-668	4 633	-668	-639	-640	360	-1 587	-2 507	-1 177	-2 700	-2 773	-2 849	-2 521	
TRESORERIE			-3 564		-4 530	-5 799	939	33	33	-479	-1 441	-198	227	227	46	-707	-953	-916	588		

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA POMPIGNANE
2016-2031**

AVENANT n°6

ENTRE

LA VILLE DE MONTPELLIER, ayant son siège social, 1 Place Georges Frêche 34267 Montpellier,

Représentée par Maire de la Ville de Montpellier, agissant en vertu d'une délibération n° du Conseil Municipal 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 Cédric GRAIL, 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 23 juillet 2021,
- 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.

EXPOSE

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 d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 110 hectares, ce quartier comprend notamment un parc industriel et technologique, des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane et des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur. Il a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Il est apparu opportun, compte tenu de nombreux déséquilibres identifiés, de poursuivre sur la base de ces études, la réflexion, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier.

La Ville de Montpellier a donc décidé :

- ☐ Par délibération n°49, en date du 25 février 2016, déposée en Préfecture de l'Hérault, le 02 mars 2016 d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération n°313 en date du 29 septembre 2016,
- ☐ Par délibération n°314 en date du 29 septembre 2016, de mettre en œuvre ce projet d'aménagement et de désigner la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'opération d'aménagement a notamment pour objet, entre autres, de permettre la réalisation de nouveaux équipements publics ou l'adaptation de ceux existants aux futurs besoins des habitants.

Un certain nombre de ces équipements étant de compétence métropolitaine (voiries, assainissement, eau potable, réseau de chauffage, ...), Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Montpellier avait décidé que ce soit la Commune qui réalise la totalité des équipements nécessaires à l'aménagement de cette opération.

De ce fait, la commune de Montpellier s'est vue transférer par convention la maîtrise d'ouvrage de la Métropole sur les équipements relevant en principe des compétences de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, sur l'opération Pompignane.

Cette convention a été approuvée par les deux instances, par délibération du Conseil Métropolitain n°13983 en date du 21 juillet 2016, reçue en Préfecture le 28 juillet 2016, et en Conseil Municipal n°2016/276 en date du 20 juillet 2016, reçue en Préfecture le 22 juillet 2016.

Il est ici rappelé que le transfert de maîtrise d'ouvrage se limite, à l'intérieur de l'opération d'aménagement concédée, aux équipements suivants :

- Equipements situés dans les secteurs couverts par une procédure de Zone d'Aménagement Concertée restant à créer, de fait ;
- Equipements à réaliser au titre de conventions de Projets urbains partenariaux (PUP), ou situés dans le périmètre de secteurs de PUP approuvés par la Métropole.

L'aménageur a poursuivi les études urbaines et techniques au sein du périmètre de l'opération d'ensemble.

Le cabinet CASTRO DENISSOF ASSOCIES, architecte-urbaniste de la concession, a mis en cohérence le projet d'aménagement du secteur Pinville Nord avec l'environnement urbain existant. Ce projet global permet de donner un cadre à l'émergence de nouveaux projets immobiliers apparus au sein de ce secteur et d'intégrer la requalification des espaces et équipements publics à réaliser.

Ces derniers vont permettre d'une part l'arrivée d'une population additionnelle et d'autre part rationaliser la trame viaire et les accès circulables en lien avec le projet « Campus technologique » de la Foncière COVIVIO en limite du périmètre.

Ce secteur, le plus abouti opérationnellement, a fait l'objet d'une modification du PLU rendue exécutoire par délibération métropolitaine n° M2019-170 du 18 avril 2019, avec la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation du « Plateau de la Pompignane » et l'adaptation de ses zonage et règlement afin de permettre la mise en œuvre de son programme.

Par ailleurs, certaines assiettes foncières en dehors du périmètre de la concession vont bénéficier des équipements publics concernés et seront donc signataires des PUP prévus.

Ainsi, d'une part, la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Métropole vers la Ville de Montpellier signée le 23 août 2016 a été modifiée le 30 août 2018 par avenant n°1 afin d'étendre le transfert de compétence au nouveau périmètre, d'en préciser le mode de financement et d'étendre le principe de reversement du PUP à l'aménageur à l'ensemble des terrains concernés par les équipements publics de la concession d'aménagement.

Un périmètre de PUP Pinville Nord a été instauré sur ce secteur par délibération du Conseil Métropolitain n° M2018-528 du 18 octobre 2018, rendu possible par la signature d'une première convention amiable avec COVIVIO sur le programme d'installation du groupe ORANGE sur le secteur.

D'autre part, l'avenant n°1 au traité de concession signé le 17 décembre 2018 a modifié les limites du périmètre de la concession afin d'y intégrer la fraction de la trame viaire se situant en dehors du périmètre initial d'intervention.

Deux autres secteurs identifiés prioritaires sur le périmètre de la concession « Les balcons de Pinville et Le Cœur de quartier autour de l'avenue Alphonse Juin » ont fait l'objet d'études préalables sur les parties desserte et trafic, hydraulique, environnementale. Cela a permis d'arrêter le processus de définition du projet urbain ainsi que les outils potentiels d'aménagement urbain.

Une étude d'impact portant sur l'ensemble du quartier de la Pompignane et intégrant ces deux opérations a été réalisée et jointe aux deux dossiers de création.

Par délibération du conseil municipal du 18/4/19, n°V2019-161 et 162, la ville de Montpellier a approuvé le bilan de leurs concertations, et renommé l'opération de Pinville Nord « Les Hauts de Jausserand ».

Les 2 projets de création de la ZAC Pompignane et de l'opération d'aménagement des « Hauts de Jausserand » ont été présentés en réunion publique le 02/04/19 et mis à disposition du public tout le mois d'avril 2019. Enfin, l'étude d'impact portant sur les deux secteurs a été déposée le 24/04/19 auprès de l'autorité environnementale dont l'avis rendu le 25/06/19 a donné lieu à un mémoire en réponse.

Par délibération du Conseil municipal du 12/06/19 n°V2019-162, la Ville de Montpellier a approuvé le bilan de la concertation sur le projet d'opération d'aménagement « Les Hauts de Jausserand ». L'enquête publique environnementale s'est déroulée du 20 novembre au 20 décembre 2019, avec un avis favorable sans réserve de la part du commissaire enquêteur.

Par délibération du Conseil municipal du 14/12/20 n° V2020-281, la Ville de Montpellier a tiré un bilan favorable de l'évaluation environnementale relative à l'opération d'aménagement des Hauts de Jausserand, adopté la déclaration de projet relative à sa mise en œuvre et prononcé son intérêt général.

Afin de proposer un rythme de mise en place des outils d'aménagement sur les autres secteurs et par la suite de commercialisation conforme aux capacités du marché et de la mutation au sein du site, la concession d'aménagement a été modifiée par un avenant n°1, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018, signé le 17 décembre 2018, reçu en Préfecture le 28 décembre 2018, ayant pour objet de la prolonger de 5 ans, la portant jusqu'en 2031.

Par ailleurs, l'aménageur a élaboré la mise en place d'une plateforme de services à l'échelle de dix opérations d'aménagement dont notamment celle du quartier de la Pompignane. Cette démarche, dans le cadre de la Ville connectée, permettant la création d'un véritable « portail numérique de quartier ». Les services imaginés via la plateforme sont notamment les suivants : Lien social (réseau social, conciergerie, événements...), Mobilité (gestion stationnement, horaires transports...), Domotique, Service généraux (gestion des charges, contrôles d'accès...), Exploitation et maintenance, Alerte.

En 2022, le concédant a souhaité réduire l'intervention possible du concessionnaire sur de potentiels programmes privés le long de l'avenue de la Pompignane, au nombre de 3. Ainsi, la Métropole a lancé fin d'année 2022, des travaux d'aménagement de l'ensemble de l'avenue de la Pompignane ainsi que la reprise du carrefour du Corps Expéditionnaire Français en Italie, interventions initialement prévues pour partie dans le programme de travaux de la convention de Projet Urbain Partenarial de l'opération immobilière Carré Mosaik Shoko.

D'autre part, au cours de l'année 2022, à l'occasion de la présentation du plan guide de la ZAC, certains secteurs et lots à bâtir sont questionnés. En effet, le secteur des Balcons de Pinville interroge sur différents points : sa densité, les hauteurs, l'impact des ruissèlements induits GEMAPI de la future carte PPRI ainsi que la poursuite de la dépollution du site par IBM provoquant la pose imposée de 5 puits de contrôle. La reprise de ce plan est lancée avec une capacité maximale de 66.000 m², soit près de 10.000 m² de SDP logements en moins. Enfin, certains lots de la ZAC prévus en participation sont abandonnés afin de protéger la végétation existante ou baisser les hauteurs programmées initialement.

Ces derniers éléments ont conduit à une baisse substantielle des recettes de charges foncières et l'introduction d'un financement en participation à l'équilibre de l'opération de la part du concédant.

La concession d'aménagement a été modifiée par :

- Un avenant n°2, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2019, signé le 27 janvier 2020, reçu en Préfecture le 3 février 2020, ayant pour objet de modifier les missions de l'aménageur en conséquence. Les dépenses relatives à la conception et la mise en place de cette plateforme qui n'étaient pas prises par les opérateurs-constructeurs ont été intégrées à l'opération d'aménagement. Une rémunération de l'aménageur sur ce champ d'action a été forfaitisée à 200 K€ HT/an sur l'ensemble des concessions puis impactée sur chaque opération. Pour l'opération en question, le montant annuel de rémunération est porté de 14.736 € HT / an de 2020 à 2026.
- Un avenant n°3, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2021, signé le 3 janvier 2022, reçu en Préfecture 6 janvier 2022, ayant pour objet de décaler ladite rémunération pour les années 2020 et 2021, reportées respectivement en 2022 et 2023.
- Un avenant n°4, approuvé par délibération n° 2022-396 du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2022, signé le 14 décembre 2022, reçu en Préfecture 5 janvier 2023, ayant pour objet l'abandon de mise en place de cette plateforme de service prévue par l'avenant n°2 et la suppression de la rémunération forfaitaire y afférente sur la période de 2020 à 2026 perçue entre 2022 et 2026.
- Un avenant n°5, approuvé par délibération n° V2023-297 du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2023, signé le 18 septembre 2023, reçu en Préfecture 18 octobre 2023, ayant pour objet de réduire l'intervention du concessionnaire sur de potentiels programmes privés le long de l'avenue de la Pompignane, au nombre de 3, de baisser les recettes de charges foncières sur le secteur des Balcons de Pinville générant un financement en participation à l'équilibre de l'opération de la part du concédant d'un montant global de 1,85 M€.

Courant 2023, Il est apparu qu'aucun des chantiers du permis d'aménager sur le secteur des Hauts de Jausserand ne s'est ouvert malgré l'obtention des permis de construire. Cette situation d'absence de recettes et à contrario de forte avancée indispensable du chantier des espaces publics a provoqué un besoin de portage financier important. De nouveaux emprunts sont rendus nécessaires. Afin de pallier cette hausse des dépenses, il est proposé principalement de réaliser des économies sur l'enveloppe des travaux restants à venir sur ce secteur et de reprendre le plan guide des Balcons de Pinville avec pour nouveaux objectifs de diminuer les espaces publics et développer un nouveau potentiel de 1.500 m² supplémentaires de logements.

Cette mise à jour de trésorerie a cependant permis de lisser jusqu'en 2031 les besoins d'appel de fonds de la participation concédant.

D'autre part, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ont lancé une politique de soutien à la création artistique sur leur territoire.

Dans une volonté de participer à cette nouvelle politique culturelle, la SERM a créé en 2023 un Comité d'Orientation et de Pilotage Artistique pour la Qualité des Œuvres (COPAQO) afin de développer la création d'œuvres d'art au sein des lots de ses ZAC tout en assurant la qualité artistique des projets.

Si les œuvres ont été, dans un premier temps, réalisées par les promoteurs, la SA3M souhaite désormais faire réaliser elle-même les projets artistiques implantés au sein de ses opérations d'aménagement. A l'issue de leur réalisation, les œuvres seront cédées à un fonds de dotation créé par la SERM ; elles seront également gérées par ce fonds.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier le calendrier d'appel des participations d'équilibre à verser par le concédant et ajouter une mission complémentaire de création d'œuvres d'art aux missions de l'aménageur.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES MISSIONS DE L'AMENAGEUR

L'article 2 de la concession d'aménagement, relatif aux missions de l'aménageur, est complété comme suit :

« [...] »

*i) **assurer** la conception, la réalisation et l'entretien d'œuvres d'art dans le cadre de la politique culturelle développée par la Métropole de Montpellier et le concessionnaire. ».*

ARTICLE 2 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'article 10 de la concession d'aménagement, relatif à l'exécution des travaux objet de l'opération, est complété comme suit :

« [...] »

10.4 Le concédant autorise l'aménageur à intervenir sur son domaine public et à conclure des conventions d'occupation temporaires pour la réalisation des œuvres d'art »

ARTICLE 3 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'article 16.4.1 de la concession d'aménagement et de ses avenants 1 à 5, relatif aux modalités de cette participation concédant, est rectifié comme suit :

Les participations concédant seront versées selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Participation hors champ TVA €
2027	400 000
2028	400 000
2029	400 000
2030	400 000
2031	250 000
TOTAL	1 850 000

La quote-part de la participation affectée au coût de l'opération est située en dehors du champ d'application de la TVA conformément à l'instruction 3A-7-06 du 16 juin 2006.

ARTICLE 4 – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

L'annexe n°1 « bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie » est remplacée par l'annexe du présent avenant.

ARTICLE 5 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 6 – 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 le présent avenant aura été reçu par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le
En trois exemplaires originaux

La Société
Monsieur Cédric GRAIL
Directeur Général

La Collectivité
nom du représentant
fonction

Annexe 1 :
Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnel



BY Altemed

CR 01992C CONCESSION POMPIGNANE CONSOLIDE
Concession - Régie HT - Arrêté au 31/12/202321/05/2024 16:29
Chiffres en KE
ADJEDJ Judith

Altumed		Bilan			2023				2024				2025				2026	2027	2028	2029	2030	2031	Bilan	
	Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Juillet-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Juillet-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart		
	DEPENSES	55 909	3 628	21 021	732	669	342	724	2 468	161	497	1 070	1 385	3 113	3 308	8 965	4 339	4 738	4 788	5 342	57 201	1 292		
10	ETUDES	2 714	78	1 285		43	5	47	95	35	41	55	35	166	135	219	210	205	180	119	2 613	-101		
11	ACQUISITIONS AUPRES du	333		333																	333			
12	ACQUISITIONS	16 127	28	12 272		9	58	46	112							2 948	399	150	255		16 136	8		
13	TRAVAUX AMENAGEMENT	24 259	2 629	3 595	565	443	59	6	1 073	5	282	483	1 148	1 918	1 663	3 695	2 695	3 315	3 237	3 503	24 694	435		
14	HONORAIRES	5 858	322	1 839	40	44	35	20	139	5	68	49	49	171	86	83	95	143	143	144	1 764	-282		
17	REMUNERATION	5 858	322	1 839	54	55	115	61	286	48	41	137	84	310	345	639	514	586	747	693	5 960	102		
1701	REM CONDUITE OPERATIONNELLE	1 246	89	446	18	16	5	4	43	2	12	18	37	69	58	184	103	115	115	114	1 246	2		
1703	REM GESTION FINANCIERE	871	68	272	7	7	44	9	68	6	7	25	23	61	71	106	76	83	92	94	911	40		
1704	REM LIQUIDATION	200																		100	200			
1705	REM FORFAITAIRES	1 877	136	978	29	29	29	29	115	29	29	29	29	115	115	115	115	115	115	115	1 898	21		
1706	REM COMMERCIALISATION	1 664	28	142		3	10	19	32	19	32	19	2	93	102	234	220	273	325	281	1 702	39		
18	FRAIS DEVERS	431	6	163	1	7	6	13	27	9	9	9	9	35	34	33	40	36	30	30	427	-3		
19	TVA NON RECUPERABLE																							
20	FONDS DE CONCOURS	950						400	400						550						950			
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT	102	128	143				69	69					11	11	3					226	134		
22	FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	3 089	207	631	71	68	65	62	267	59	56	338	50	502	493	449	406	302	195	854	4 099	1 009		
	RECETTES	55 909	461	6 008	66	247	456	800	316	174	2 953	1 450	4 894	5 633	8 489	6 813	7 548	9 141	7 275	57 201	1 292			
30	LOYERS	35		35																	35			
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	40 796	474	3 035		66	247	456	800	316		1 815	38	2 189	2 551	5 858	5 499	6 724	8 119	7 025	41 780	984		
51	VENTES AU CONCEDEANT	425																			425			
52	VENTES DE BATIMENTS																							
53	PARTICIPATIONS SUBVENTIONS	12 862		3 528							174	1 139	1 412	2 725	3 083	2 231	914	621	250	13 103	301			
54	PARTICIPATION CONCEDEANT	1 850														400	400	400	400	250	1 850			
56	PRODUITS FINANCIERS	1	7	8																	8	7		
57	REMBOURSEMENTS DEVERS																							
58	PRODUITS DEVERS																							
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 146	-14 413	-732	-603	-95	-238	-1 668	156	-322	1 883	65	1 781	2 326	424	2 454	2 810	4 353	1 933				
	AMORTISSEMENTS	43 850	11 753	26 919	1 066	667	667	2 668	3 967	668	639	640	640	2 587	3 507	2 677	2 700	2 773	2 849	2 521	52 400	8 550		
80	AMORTISSEMENT EMPRUNT	25 750	2 253	6 518	666	667	667	2 667	3 967	668	639	640	640	2 587	3 508	2 677	2 700	2 773	2 849	2 521	28 300	2 550		
82	REMBOURSEMENT AVANCE																							
84	REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	18 100	9 500	20 400	1 200			2 000	3 200							500					24 100	6 000		
85	VERSEMENT AVANCE A OPERATION																							
87	DEBITEURS CREDITEURS DEVERS			1												-1								
89	VERSEMENT AVANCE A AUTRES																							
90	FLEX DE TVA																							
	MOBILISATIONS	43 850	11 500	38 400	1 000		7 500	2 000	10 500				1 000	1 000	1 000	1 000					52 400	8 550		
70	MOBILISATION EMPRUNT	25 750	6 500	17 800			7 500		7 500				1 000	1 000	1 000	1 000					28 300	2 550		
72	MOBILISATION AVANCE																							
74	MOBILISATION AVANCE D'AUTRES	18 100	5 000	20 600	1 000			2 000	3 000							500					24 100	6 000		
77	DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS																							
78	Remboursement avances versées																							
79	crédit divers																							
	FINANCEMENT		-253	11 481	-666	-667	6 833	-668	4 633	-668	-639	-640	360	-1 587	-2 507	-1 177	-2 700	-2 773	-2 849	-2 521				
	TRSORERIE		-3 564		-4 530	-5 799	939	33	33	-479	-1 441	-198	227	227	46	-707	-953	-916	588					