

REGISTRE DES DELIBERATIONS ET DECISIONS

S ÉANCE PUBLIQUE DU:

JEUDI 06 NOVEMBRE 2014

TOME II

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Nouveau Saint Roch Concession d'aménagement Ville/SERM Avenant n°4 Compte-rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

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

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

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

Ce quartier est de plus extrêmement accessible. D'une part il comprend le projet d'extension et de modernisation de la gare Saint-Roch, livrée mi octobre 2014. D'autre part, les quatre lignes de tramways le desservent, et un parking public est en cours de réalisation.

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

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

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

Dans le courant de l'année 2013, la ZAC Nouveau Saint-Roch a fait l'objet de diverses études, de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de cessibilité, et a vu la livraison des derniers bâtiments situés rue Colin.

En particulier, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserves à l'enquête publique préalable de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

Par ailleurs, le parking prévu dans l'opération est en cours de réalisation par l'aménageur au titre des équipements publics de la ZAC. Il est en bordure des voies ferrées, à proximité du pont de Sète et de la gare. Sa capacité prévisionnelle d'environ 800 places répond aux besoins spécifiques du centre-ville, tant au regard des utilisateurs de la gare Saint-Roch, que des commerces, des services et des résidents du quartier.

La participation de la Ville à la ZAC, d'un montant de 24 484 450 HT dans le précédent bilan, a été adaptée suite à une réévaluation du coût du parking public, constituant l'objet de l'avenant n°4. Elle s'élève dans ce nouveau bilan à 22 984 450 € HT. La Ville mène une procédure de délégation de service public afin de désigner un concessionnaire pour l'exploitation de ce parking.

Le bilan de la ZAC s'équilibre désormais en recettes et dépenses à 63 716 000 €, en légère baisse par rapport au précédent bilan, en particulier du fait de l'ajustement du coût prévisionnel du parking.

Au 31 décembre 2013, les dépenses engagées par la ZAC s'élevaient à 1 242 000 € pour un montant total de recettes perçues de 6 894 000 €.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la zone d'aménagement concerté Nouveau Saint Roch, établi par la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2013 ;
- de prendre acte des documents joints identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Nouveau Saint Roch du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°4 à la concession d'aménagement adaptant notamment le montant de la participation de la Ville pour le parking public ;
 - d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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

Philippe SAUREL

**CR 01425 ZAC NOUVEAU SAINT ROCH**

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 15/06/2009

Date de fin convention : 15/06/2020

	Bilan	2013			2014				2015					2016	2017	2018	2019	2020	Bilan	
	Intitulé	Approuv	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	64 831	3 954	12 420	2 213	3 881	3 684	7 220	16 997	4 184	1 136	1 319	2 677	9 316	10 717	7 967	3 070	1 219	2 009	63 716
10	ETUDES	802	177	551	16	16	30	30	91	15	15	15	15	58	54	40	10	6		810
11	ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 045		301		714			714						30					1 045
12	ACQUISITIONS	15 542	844	7 544	44	44	419	3 051	3 558	675	45	45	1 215	1 979	2 314	7	340	10	11	15 762
13	TRAVAUX VRD	18 550	339	457	50	50	311	965	1 376	635	685	835	785	2 940	5 410	5 981	1 344	640	401	18 550
14	TRAVAUX BATIMENT	16 642	1 184	1 192	1 750	2 650	2 460	2 460	9 320	2 334	121	90	90	2 635	334	300	283		915	14 979
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	3 434	964	979	190	190	190	190	761	105	90	90	90	374	527	180	180	130	147	3 277
17	RÉMUNÉRATION	4 774	228	807	105	160	139	240	643	308	69	74	214	665	1 579	974	489	59	159	5 374
18	FRAIS DIVERS	1 519	84	246	46	46	46	46	185	102	102	102	102	410	119	141	131	112		1 343
19	TVA PERDUE																			
20	FONDS DE CONCOURS																			
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT	48	3	41				13	13				12	12						66
22	FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	2 268	130	302	4	4	81	218	307	3	2	61	147	213	320	314	263	232	354	2 306
27	FRAIS COMMERCIALISATION	207			8	8	8	8	30	8	8	8	8	30	30	30	30	30	22	202
	PRODUITS	64 831	124	6 894	281	10 000		7 061	17 342	2 449			6 000	8 449	16 541	8 932	5 596	-38		63 715
30	Loyers	1 217	101	854	303			61	363											1 217
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	30 392		5 119						2 449			450	2 899	10 300	7 399	5 596	-38		31 275
52	CESSION COMM/PKG/TERT	8 274													6 241	1 533				7 774
53	AUTRES PARTICIPATIONS	450											450	450						450
55	PARTICIPATION CONCÉDANT	24 484		884		10 000		7 000	17 000				5 100	5 100						22 984
56	PRODUITS FINANCIERS	13	2	14																14
57	REMBOURSEMENTS DIVERS																			
58	PRODUITS DIVERS		21	21	-21				-21											
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 830	-5 527	-1 931	6 119	-3 684	-159	345	-1 735	-1 136	-1 319	3 323	-867	5 824	965	2 526	-1 257	-2 009	
	AMORTISSEMENTS	17 500	4 062	7 663	4 426	126	707	6 790	12 048	127	127	727	2 461	3 442	4 239	1 498	890	921		30 700
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	12 500	1 062	1 663	126	126	707	2 390	3 348	127	127	727	2 461	3 442	4 239	1 498	890	921		16 000
62	Remboursement avances collectivité	2 000						2 000	2 000											2 000
65	Avances versees	3 000	3 000	6 000	4 300			2 400	6 700											12 700
90	FLUX DE TVA																			
	MOBILISATIONS	17 500	11 000	17 530	3 800			3 470	6 470	2 400	4 300			6 700						30 700
70	MOBILISATION EMPRUNT	12 500	7 000	12 500							3 500			3 500						16 000
72	MOBILISATION AVANCES	2 000	2 000	2 000																2 000
77	DEPOTS RECUS			30				-30	-30											
78	AVANCE RECUE OPERATION	3 000	2 000	3 000	3 000			3 500	6 500	2 400	800			3 200						12 700
	MOYEN DE FINANCEMENT		6 938	9 867	-1 426	-126	-707	-3 320	-5 579	2 273	4 173	-727	-2 461	3 258	-4 239	-1 498	-890	-921		
	TRESORERIE		3 967		246	5 839	831	-893	-893	-513	2 311	36	1 498	1 498	3 082	2 550	4 186	2 009		

212

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC du NOUVEAU SAINT ROCH

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Juillet 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour mémoire :

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

1.2.2 Recours

Recours	
Date	Objet
Janvier 2012	Époux SABOURIN – recours contre la SERM dans le cadre de la vente de leur bien à un tiers
Janvier 2013	Riverains de la rue Levat contre le permis de construire du lot 1 - CIRMAD

1.3 Programme

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

Le programme initial prévoyait de réaliser sur cette opération :

- En superstructure : 160 000 m² de SHON permettant la réalisation de 1 500 logements environ, 50 000 m² de SHON environ destinés aux commerces, hôtels et bureaux ;
- En infrastructure : la reprise des voies existantes (avenue de Maurin et rue Colin) ainsi que la création de la voie parallèle aux voies ferrées et de la voie de bouclage de cette dernière avec l'avenue de Maurin. En ce compris l'ensemble des travaux de viabilisations des ilots de la ZAC ainsi que la réalisation d'un parc paysager de 13 000 m² et des ouvrages hydrauliques de rétention et de régulation des eaux pluviales.

Dans le cadre des ajustements du plan masse, le programme de construction a connu en 2012 une évolution à la baisse, lequel s'élève désormais à :

- 130 000m² de SDP environ permettant la réalisation de 1350 logements et 35 000 m² de SDP destiné à la construction de commerce, bureaux et hôtels.

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

Afin de répondre au mieux au besoin de l'opération en terme de planning de fonctionnement, et d'en réduire son coût le programme de ce parking a été redéfini fin 2011 et orienté vers une solution de parking aérien, intégrant des commerces en rez-de-chaussée, implanté sur l'emprise du lot 2, entre les voies du tramway Ligne 2 et les voies SNCF en connexion directe avec le pont de Sète côté Sud. La capacité de ce parking a été fixée à 850 places environ.

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

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

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

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

Sur cette superficie totale, 3 ha environ restent à acquérir par l'aménageur, les autres terrains correspondent aux assiettes foncières déjà maîtrisées ou appartenant à la SNCF (gare) et RFF (voies ferrées) existants et utiles à leur exploitation. Egalement et pour les mêmes raisons, le foncier de la Communauté d'agglomération, support du tramway, n'est pas acquis. Par ailleurs, le foncier des voies communales est maintenu public bien que pouvant faire l'objet d'aménagements paysagers et de restructurations de profils notamment (avenue de Maurin, rues Catalan et Colin etc...).

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

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

Au 31 décembre 2013, 90% environ des emprises RFF sont acquises.

Les procédures d'acquisitions dans les emprises SNCF se sont poursuivies en 2013. Leur aboutissement est prévu fin 2014.

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

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

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

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

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

2.2 Etudes

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

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

Les études hydrauliques de la ZAC ont été complétées et précisées au regard des ajustements du plan de masse et des données complémentaires fournies par la Collectivité concernant le bassin versant amont de la ZAC. Le résultat définitif de cette étude fera l'objet d'un porté à connaissance en 2014.

2.3 Travaux et honoraires

Le poste inclut :

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

TRAVAUX :

Les travaux réalisés en 2013 portent principalement sur les raccordements des programmes en cours d'achèvement rue Colin (lot 10 Campus Comédie et lot 11B Carré Saint Roch) et sur les travaux du parking public de 800 places.

Sur cet ouvrage, l'été 2013 a été consacré à la préparation et la mise au point du chantier avec les services SNCF. Les préparations ont abouti en septembre 2013 par la mise en place des mesures exceptionnelles prises par les services centraux de la SNCF compte tenu de la proximité des ouvrages avec les voies SNCF et le survol des voies par les grues de chantier.

HONORAIRES TECHNIQUES :

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

L'année 2013 a vu la remise à la ville du dossier d'AVP de la ZAC et la validation de ce dernier.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	130 000 m ² SDP
% commercialisé (actes signés)	20%
Surface commercialisée dans l'année	0 m ²

Nombre de logements programmés	1350
% commercialisé (actes signés)	17%
Commercialisés dans l'année	0 logement

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

L'année 2013 n'a pas connu de cession. Le planning de cessions fait l'objet d'un recalage en raison du retard sur le planning du lot 1 CIRMAD (hôtel, logements) dont le permis a fait l'objet d'un recours en janvier 2013.

La date prévisionnelle de cession de ce lot majeur de la ZAC est décalée en 2015.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

L'année 2013 a vu la mise au point de la fiche des lots 3 et 4 en vue du lancement de la commercialisation de ces derniers en 2014.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	16 588	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	7 845	K€ HT
dont dépenses dans l'année	844	K€ HT
Nouveau bilan	16 808	K€ HT

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

Il évolue à la hausse de **220K€ HT** afin de tenir compte de l'actualisation de l'estimation des parcelles propriétés de la Poste.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	802	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	551	K€ HT
dont dépenses dans l'année	177	K€ HT
Nouveau bilan	810	K€ HT

Ce poste connaît une légère évolution de +8K€ HT principalement due aux dernières études identifiées sur cette opération (diagnostics techniques avant démolition).

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	38 626	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 628	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2 487	K€ HT
Nouveau bilan	36 806	K€ HT

Le montant prévisionnel des travaux et honoraires est en diminution de 1 820 K€ HT par rapport à l'exercice précédent, et se décompose comme suit :

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

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé 2012	4 774	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	807	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	228	K€ HT
Nouveau bilan	5 374	K€ HT

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

Ce poste est en évolution du fait de la rectification du calcul de la rémunération prévisionnelle au précédent exercice qui avait conduit à une forte réduction de la rémunération de façon erronée.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	2 316	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	344	K€ HT
dont frais financiers de l'année	133	K€ HT
Nouveau bilan	2 372	K€ HT

Les frais financiers prévisionnels sont révisés tenant compte de la trésorerie de l'opération et de la mise en place d'un emprunt de 3 500 K€ HT pour compenser le déficit de trésorerie en 2015. Le calcul des frais financiers a été affiné ce qui a permis de diminuer ce poste.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	1 519	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	246	K€ HT
dont frais divers de l'année	84	K€ HT
Nouveau bilan	1 343	K€ HT

Ce poste est en légère baisse en raison de la révision du bilan prévisionnel du parking.

3.1.7 Frais de commercialisation

Bilan approuvé	207	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	0	K€ HT
dont frais divers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	202	K€ HT

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	38 666	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	5 119	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	39 049	K€ HT

Le montant total de **39 049 K€ HT** en légère augmentation, tient compte des ajustements de SDP du programme de construction au regard du plan masse mis à jour, et des hypothèses de prix de cession.

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	1 217	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	854	K€ HT
dont recettes dans l'année	101	K€ HT
Nouveau bilan	1 217	K€ HT

Les montants perçus sur ce poste en 2013 correspondent au loyer versé par l'exploitant de l'actuel parking de la gare implanté pour partie sur le foncier maîtrisé par la SERM.

3.2.3 Conventions de participation

Bilan approuvé	450	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	450	K€ HT

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

3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé	24 484	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	884	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	22 984	K€ HT

La participation du concédant est revue à la baisse par rapport à l'exercice précédent tenant compte du coût prévisionnel réajusté du parking. La participation se décompose comme suit :

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

3.2.5 Produits financiers

Le bilan de l'opération comptabilise **14 K€ HT** de produit financiers à fin décembre 2013.

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	12 500	K€
Encours au 31.12	12 500	K€
Dont mobilisé dans l'année	7 000	K€
Nouveau bilan	16 000	K€

Afin de maintenir la trésorerie prévisionnelle de l'opération, le montant total des emprunts inscrit au bilan est de 16 000 K€, en augmentation de 3 500K€ correspondant à un nouvel emprunt prévu en 2015.

3.3.2 Avances de la collectivité

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

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

3.3.3 Avance à d'autre opération

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

L'opération Nouveau Saint Roch a notamment fait des avances en 2013 à Petit Bard.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	64 831	K€ HT
Nouveau bilan	63 716	K€ HT
Evolution	- 1 115	K€ HT

Le bilan prévisionnel est équilibré en dépenses et en recettes à **63 716 K€ HT**, en légère augmentation par rapport au bilan précédemment approuvé.

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

Pour les charges :

- Actualisation de l'estimation du foncier de la Poste,
- Ajustement du cout prévisionnel du parking,
- Ajustement du calcul de la rémunération prévisionnelle du concessionnaire,
- Ajustement des frais financiers estimés.

Pour les produits :

- Réduction du montant de la participation de la collectivité,
- Ajustement du montant des cessions au regard du plan de masse et des hypothèses de prix de cession.

IV. CONCLUSION

L'année 2013 a été marquée par plusieurs étapes et évènements importants :

- L'obtention du permis de construire et le démarrage des travaux du parking dans un contexte particulièrement contraint par la proximité des voies SNCF,
- L'avis favorable sans réserve du Commissaire Enquêteur à l'issue des enquêtes DUP et Parcellaire,
- La livraison par Gare et Connexion de la première tranche de travaux du Pôle d'Echange Multimodal,
- La livraison des premiers programmes de la rue Colin,
- Le recours sur le permis du lot 1 de CIRMAD.

Le bilan d'opération proposé enregistre une évolution à la baisse principalement liée à la révision du cout prévisionnel du parking. Cependant, l'étirement du planning de cession (lots 1, 3 et 4) fragilise la trésorerie et le bilan de l'opération.



OPERATION 01425 - NOUVEAU SAINT ROCH

ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2013

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

Concession d'aménagement signé le 27 mai 2009 reçue en
préfecture le 12 juin 2009
Avenant n° 3 en date du 10 décembre 2013 reçu en préfecture le 20
décembre 2013

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
20/12/2013	Terrain	381	MONTPELLIER - EX 690	VILLE DE MONTPELLIER	SERM	71 960,00 €	Générales : habituelles Particulières : RAS Paielement : sur présentation attestation notariale
	Terrain	87	MONTPELLIER - EX 692				
	Terrain	240	MONTPELLIER - EX 694				
20/12/2013	Immeuble	352	MONTPELLIER - EV 63	VILLE DE MONTPELLIER	SERM	644 000,00 €	Générales : habituelles Particulières : RAS Paielement : sur présentation attestation notariale

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC du NOUVEAU SAINT ROCH**

AVENANT n° 4

ENTRE

La **Commune de Montpellier** représentée par **Madame Stéphanie JANNIN**, Adjointe au Maire, Déléguée à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n°..... du Conseil Municipal en date du, reçue en Préfecture de l'Hérault le.....

Ci-après dénommée « la Commune » ou « la Collectivité publique cocontractante ».

D'une part,

ET

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

Représentée par **Monsieur Christophe PEREZ**, agissant aux présentes :

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

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

D'autre part

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT

EXPOSE

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

Par avenant n° 1 daté du 9 août 2011, reçu en Préfecture de l'Hérault le 17 août 2011, approuvé en Conseil Municipal du 25 juillet 2011, reçu en Préfecture le 1^{er} août 2011, le programme des équipements à la charge du concessionnaire a été modifié :

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

Par avenant N°2 daté du 20 août 2012, reçu en Préfecture de l'Hérault le 21 août 2012, approuvé en Conseil Municipal du 23 juillet 2012, reçu en Préfecture le 1^{er} août 2012, la SERM s'est vue notifier :

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

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

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

Le coût prévisionnel du parking fait l'objet d'un réajustement au regard du bon déroulement de l'opération, permettant ainsi de revoir à la baisse le montant de la participation du concédant

Ceci constitue l'unique objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 — FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le montant de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16 de la concession d'aménagement en date du 27 mai 2009 puis modifié par les avenants n°2 et 3 est réduite de 1 500 000€ HT et porté à 22 984 450 € HT décomposé comme suit :

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

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

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

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

Echéancier de versement de la participation du concédant :

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

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT	PARTICIPATION HORS CHAMPS TVA €
Cumul au 31/12/2011	0	884 450
2012	0	
2013	0	
2014	17 000 000	
2015	5 100 000	
TOTAL	21 100 000	884 450
TOTAL CUMULE DES PARTICIPATIONS	22 984 450	

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n° 4 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
Monsieur Christophe PEREZ
Directeur Général

La Collectivité
Madame Stéphanie JANNIN
Adjointe au Maire de Montpellier,
Déléguée à l'Urbanisme

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Zone d'aménagement concerté Blaise Pascal Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Blaise Pascal est bordée par la rue de la Vieille Poste au nord, par l'avenue Pierre Mendès France au sud, par la rue Henri Becquerel à l'est et par les premières maisons du quartier de la Pompignane à l'ouest.

Il s'agit d'une opération publique d'initiative communale, concédée à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) par convention en date du 27 mars 1988 approuvée par délibération du Conseil municipal le 29 février 1988.

Le quartier a été conçu par l'architecte Claude VASCONI. La ZAC s'étend sur environ 31 ha et a permis la réalisation d'environ 1 400 logements, dont plusieurs ensembles de logements sociaux, de bureaux, de commerces ainsi que d'un important programme d'équipements publics, comprenant notamment le gymnase Mireille Bessière et le groupe scolaire Blaise Pascal/Sarah Bernhardt.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal du 26 juin 1987 et son dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 février 1988. Une procédure d'extension-modification de cette ZAC a fait suite à cette décision, initiée par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 1990.

Cette délibération approuvait en outre les termes de l'avenant n°1 au traité de concession Ville-SERM permettant de renforcer le potentiel constructible de la ZAC et de mieux prendre en compte l'aménagement de ses abords, notamment le long de l'avenue Pierre Mendès France. Par délibération du 23 novembre 1990, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de cette extension-modification.

Un avenant n°2 au traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 juillet 1992 supprimant, notamment, en cohérence avec les résultats d'une étude prospective sur l'immobilier d'entreprise, une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes.

Par ailleurs, un avenant n°3 visant notamment à proroger la durée du traité de concession a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 juillet 1995.

Un avenant n°4 a été ensuite approuvé par délibération du Conseil municipal du 31 juillet 1998 prenant notamment en compte les dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 précisant les modalités de contrôle des sociétés d'économie mixte par les collectivités dans la cadre des marchés publics et des délégations de service public.

En application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), le Conseil municipal a approuvé par délibération du 25 juillet 2001 un avenant n°5 visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement.

Par délibération du 25 juillet 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 à la convention publique d'aménagement prorogeant ladite convention jusqu'au 31 décembre 2006 afin de permettre à la SERM d'achever sa mission.

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

L'achèvement de la ZAC nécessitant encore la réalisation de travaux d'aménagement sur la rue Hippolyte Fizeau et sur l'avenue Albert Einstein, un avenant n°7 à la concession d'aménagement prorogeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2009 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2006.

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

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°9 à la concession d'aménagement visant à proroger la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2011 pour permettre l'achèvement des derniers aménagements de voirie et de réseaux aux abords de l'avenue Albert Einstein et de la rue Robert Baden-Powell.

Par délibération du 26 juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°10 à la concession prorogeant la mission de la SERM jusqu'en 2015 pour permettre l'aménagement d'une parcelle située en bordure de la place Tycho Brahé, en vue de la réalisation de la dernière opération de logements de l'opération (environ 2500 m² de SDP). L'acquisition du terrain d'assiette de cette opération n'ayant toutefois pu se concrétiser que durant l'année 2012, plus tardivement qu'envisagé initialement, une nouvelle prorogation de la mission de la SERM a dû être actée jusqu'en 2017 par un avenant n°11, approuvé par délibération du Conseil municipal le 23 juillet 2012.

Au 31 décembre 2013, le bilan de l'opération s'établit à 19 613 000 € en dépenses et à 19 963 000 € en recettes et génère un résultat d'exploitation positif à 350 000 € qui pourra être reversé dans le cadre d'un boni d'opération lors de la clôture de l'opération qui est susceptible d'intervenir d'ici 2017.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la zone d'aménagement concerté Blaise Pascal, qui a été établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement,
- d'approuver le bilan prévisionnel tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2013,

- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire |

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014



CR 01470 ZAC BLAISE PASCAL
Réglié HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 06/04/1988
Date de fin convention : 31/12/2017

Intitulé		Bilan		2013		2014				2015				2016		2017		Bilan	
		Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année		Année		
CHARGES		19 674	14	19 173				5	17	22	2	72	13	77	163	175	80	19 613	
10	ÉTUDES	898		898														898	
11	ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	2 981		2 981														2 981	
12	ACQUISITIONS	1 955		1 938					2	2								1 940	
13	TRAVAUX VRD	6 762	13	6 575														6 723	
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	608		587														602	
17	RÉMUNÉRATION	2 098		1 854				5		6	2	60	2	61	122	67	61	2 110	
18	FRAIS DIVERS	328		320					2	2			1	1	2	1		324	
19	TVA PERDUE	1		1														1	
20	FONDS DE CONCOURS	3 252		3 252					13	13				3	3			3 252	
21	FRAIS FINANCIERS CT	42		17														34	
22	FRAIS FINANCIERS EMPRUNTS	747		747														747	
PRODUITS		19 673		18 763				100		100		1 100			1 100			19 963	
50	VENTES DE TERRAINS ET DROITS	18 061		17 151				100		100		1 100			1 100			18 351	
51	VENTES AU CONCÉDANT	225		225														225	
55	PARTICIPATION CONCÉDANT																		
56	PRODUITS FINANCIERS	1 010		1 010														1 010	
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	1		1														1	
58	PRODUITS DIVERS	376		376														376	
RESULTAT D'EXPLOITATION		-1	-14	-409				95	-17	78	-2	1 028	-13	-77	937	-175	-80	350	
AMORTISSEMENTS		941		941														941	
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT	441		441														441	
65	REMBOURSEMENT AUTRE AVANCE RECUE	500		500														500	
90	FLUX DE TVA																		
9030	Flux de TVA																		
MOBILISATIONS		941		941														941	
70	MOBILISATION EMPRUNT	441		441												-1		441	
78	REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	500		500														500	
91	crediteurs divers			1												-1			
MOYENS DE FINANCEMENT				1				-312	-331	-331	-333	695	680	606	430	-1	350	350	
TRESORERIE				-406		-406	-406	-312	-331	-331	-333	695	680	606	430	-1	350	350	

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE – BLAISE PASCAL

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Juillet 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Les intervenants sur la ZAC sont les suivants :

- | | |
|------------------------|------------------|
| - Architecte Urbaniste | Cabinet VASCONI |
| - Bureau d'Etudes VRD | EGIS Aménagement |
| - Géomètre | B3R |
| - Paysagiste | P. Mercier |

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Sur la base des objectifs définis par le Conseil Municipal le 9 juin 1987, la ZAC PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL a été créée par Délibération du Conseil Municipal du 29 février 1988.

L'opération a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique suivant arrêté préfectoral n°89-I-0034 du 6 janvier 1989.

Par décision du Conseil Municipal du 29 février 1988, reçue en préfecture le 06 avril 1988, par approbation signé le 24 mars 1998, reçue en préfecture le 06 avril 1988, la concession de la ZAC PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL a été confiée à la SERM pour une durée de 8 ans.

A cette occasion, les acquisitions et les études antérieurement réalisées dans le cadre du mandat du 27 juin 1987 confié à la SERM le 26 juin 1987, respectivement pour 18.619 KF et 415 KF ont été transférées à l'opération d'aménagement.

Le Cahier des Charges de Cession des terrains a été approuvé à la même date.

Lors de la séance du 25 juillet 1989, le Conseil Municipal a défini les objectifs d'une extension modification de la ZAC et les modalités d'association du public.

Le Conseil Municipal a approuvé le 23 novembre 1990 l'extension modification de la ZAC BLAISE PASCAL permettant, par l'élargissement de son périmètre au Sud et à l'Est (soit un total de 31 hectares environ), de mieux prendre en compte les aménagements des abords de l'opération, notamment le long de l'avenue Pierre Mendès-France, et de renforcer son potentiel constructible.

L'extension modification a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour ouverture d'une enquête préalable à la DUP en date du 24 décembre 1992, et d'une prorogation de DUP jusqu'au 18 novembre 1998 par arrêté préfectoral en n°93-I-3573 date du 18 novembre 1993.

Le dossier modificatif de ZAC a été approuvé, après enquête publique, par délibération du Conseil Municipal du 9 Novembre 2001 reçue en Préfecture le 20 Novembre 2001.

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

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

- l'avenant n° 1 en date du 20 février 1990, reçu en préfecture le 22 février 1990, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 1990, reçue en préfecture le 22 février 1990 a permis d'intégrer l'extension-modification précitée dans la mission de la SERM.

- l'avenant n° 2 en date du 24 août 1992, reçu en préfecture le 27 août 1992, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1992, reçue en préfecture le 27 août 1992 prolonge de 8 ans la durée de la concession au vu des résultats d'une étude de programmation de l'immobilier d'entreprise, et supprime une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes prévues initialement dans le bilan prévisionnel.
- l'avenant n° 3 en date du 23 août 1995, reçu en préfecture le 24 août 1995, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995, reçue en préfecture le 24 août 1995, intègre les dispositions de la loi 93-14.18 sur la sécurité des personnes.
- l'avenant n° 4 en date du 18 août 1998, reçu en préfecture le 18 août 1998, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 1998, reçue en préfecture le 18 août 1998, prend en compte des dispositions législatives sur les agréments de candidatures en ZAC.
- l'avenant n° 5 en date du 06 septembre 2001, reçu en préfecture le 07 septembre 2001, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, transforme le traité de concession en convention publique d'aménagement, conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000.
- l'avenant n° 6 en date du 09 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 07 août 2003, prolonge jusqu'au 31 décembre 2006 la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la ZAC afin de réaliser des compléments de travaux.
- L'avenant n° 7 en date du 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, prolonge jusqu'au 31 décembre 2009 la mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement afin de terminer les travaux et de traiter le contentieux relatif à la participation d'un constructeur.
- L'avenant n° 8 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, adopté en Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçu en préfecture le 31 juillet 2007, modifie la mission de la SERM en supprimant la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS), décrite à l'article 2 h) de la convention initiale, cette mission étant désormais confiée à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.
- L'avenant n°9 signé le 9 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27/07/2009 reçue en Préfecture le 7 août 2009 proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2011 afin d'achever les travaux.
- l'avenant n°10 signé le 23/08/2010, reçu en préfecture le 9 septembre 2010 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26/07/2010, reçu en préfecture le 29 juillet 2010 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2015.
- L'avenant n°11 signé le 20/08/2012, reçu en préfecture le 21/08/2012 et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/07/2012, reçu en préfecture le 1^{er} août 2012 proroge la concession jusqu'au 31 décembre 2017.

1.2.2 Recours

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

1.3 Programme

Le programme de construction de la ZAC correspond à une surface hors œuvre nette (SHON) de 195.000 m².

Il comprend :

- principalement des logements, avec possibilité de rez-de-chaussée commerciaux sur la rue de la Vieille Poste, afin de favoriser le développement des services et commerces de proximité.
- des lots à dominante activités économiques (bureaux, services, hôtel) le long de l'avenue Pierre Mendès-France,
- des équipements et espaces verts publics : caserne de CRS, école, parc Costebelle, square Vedel, espaces verts, gymnase

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	0m ²
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	2071m ²

Environ 1 770 logements et 11 376 m² de bureaux ont été réalisés sur la ZAC.

La parcelle bâtie propriété de la famille Marabotto a été acquise par la SERM. Cette acquisition a permis de recouvrer les dettes des vendeurs envers la SERM et la Ville. Un nouveau programme immobilier de 2 600 m² sdg environ sera réalisé sur cette parcelle (lot M).

Les derniers travaux à réaliser concerneront les aménagements et branchements nécessaires au nouveau programme.

Les équipements publics du quartier sont :

- l'école Blaise PASCAL
- le gymnase BESSIERE
- la maison pour tous Mélina MERCOURI
- le square du Colonel VEDEL
- la place Tycho Brahé
- le parc de Costebelle

Récapitulatif SHON :

Logements :	119 731 m ² SHON
Bureaux :	11 376 m ² SHON
Commerces :	782 m ² SHON
Hôtel situé rue des Frères Lumière :	1 519 m ² SHON
Equipements publics :	15 557 m ² SHON (dont 7 527 m ² pour la caserne CRS)

2.2 Etudes

Aucune étude n'a été réalisée en 2013 sur l'opération.

2.3 Travaux

Les derniers travaux seront réalisés de 2015 à 2017 pour permettre la livraison du nouveau programme immobilier à réaliser sur la parcelle acquise.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	195000 m ² shon
% commercialisé (actes signés)	98%
Surface commercialisée dans l'année	0

Nombre de logements programmés	1600
% commercialisé (actes signés)	98%
Commercialisés dans l'année	0

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Aucun acte n'a été signé en 2013.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Aucun compromis n'a été signé en 2013.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	4 936	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	4 919	K€ HT
dont dépenses dans l'année	12	K€ HT
Nouveau bilan	4 921	K€ HT

Les dépenses de l'année 2013 correspondent aux frais d'acte Marabotto/SERM

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	898	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	898	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	898	K€ HT

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	7 371	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	7 162	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	7 325	K€ HT

Le montant prévisionnel total des postes travaux et honoraires est ramené à 7.325 K€ HT

Il maintient un coût de viabilisation du lot M pour 148 K€ HT.

Aucune dépense n'a été réalisée sur ces postes en 2013.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	2 098	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 854	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	2 110	K€ HT

La rémunération est établie conformément à la convention publique d'aménagement.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	790	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	765	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	781	K€ HT

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	328	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	320	K€ HT
dont frais divers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	323	K€ HT

3.1.7 Fonds de concours

Cumul au 31.12	3 252	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	3 252	K€ HT

Le montant des fonds de concours est inchangé.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	18 286	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	17 376	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	18 576	K€ HT

La consultation de promoteur sur le lot M a eu lieu, le promoteur BACOTEC a été retenu. La proposition d'acquisition de la charge foncière a permis de revoir à la hausse le montant total des recettes à hauteur de 290 K€ HT.

La cession du lot pour environ 2 600 m² de sdp de logements libres est prévue en 2015

3.2.2 Participations du concédant

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

L'opération ne nécessite aucune participation du concédant.

3.2.3 Autres Produits

Bilan approuvé	376	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	376	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	376	K€ HT

3.2.4 Produits Financiers

Bilan approuvé	1 010	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 010	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 010	K€ HT

3.3 Moyens de financement :

Montant des emprunts

Bilan approuvé	441	K€
Encours au 31.12	441	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	441	K€

L'emprunt contracté en 1996 a été remboursé en totalité.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	19 673	K€ HT
Nouveau bilan	19 963	K€ HT
Evolution	290	K€ HT

IV. CONCLUSION

Le bilan de l'opération est en augmentation de 290 K€ grâce à la recette prévisionnelle sur le lot M plus élevée que prévue au budget précédent. Ce qui permet d'envisager prévisionnellement un boni d'opération de 350 k€

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Zone d'aménagement concerté Port Marianne – Rive gauche Concession d'aménagement Ville-SERM Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2013) Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Poursuivant le projet urbain de Port Marianne et le développement de son territoire vers l'est, la Ville de Montpellier a décidé au début 2006 d'engager la réalisation d'un nouveau quartier en rive gauche du Lez. Par délibération du 6 novembre 2006, le conseil municipal a dénommé ce nouveau quartier « Port Marianne - Rive gauche ». Conçu comme un écoquartier mettant en œuvre les principes du développement durable, le quartier Port Marianne - Rive gauche est situé dans le prolongement sud du quartier Jacques Cœur, entre le Lez et l'avenue Raymond Dugrand.

Le lancement d'un concours d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre en vue de la conception et de la réalisation de ce nouveau quartier a été acté par délibération du Conseil municipal du 10 mai 2006. A l'issue de ce concours, le Conseil municipal a décidé, lors de sa séance du 15 novembre 2007, de confier le marché d'urbanisme-architecte coordonnateur et le marché de maîtrise d'œuvre de ce quartier à l'équipe Pierre TOURRE (architecte en chef) / Marc RICHIER (paysagiste) / TRIBU (BET environnemental).

Par délibération du 26 mars 2007, le Conseil municipal a défini les objectifs d'aménagement de la ZAC Port Marianne - Rive gauche et a établi les modalités de la concertation avec la population à mettre en œuvre tout au long de l'élaboration du projet. Le projet d'urbanisme voulu dans le cadre de cette ZAC répond notamment aux objectifs suivants :

- réaliser dans le respect des principes du développement durable, un quartier mixte à vocation dominante d'habitat collectif, accueillant également bureaux et commerces,

- développer l'urbanisation nouvelle à proximité du tramway, dans la perspective du passage programmé de la 3^{ème} ligne sur l'avenue Raymond Dugrand,
- répondre aux besoins en matière d'habitat sur cette partie du territoire communal, dans le respect du principe de mixité sociale,
- participer à la requalification de l'avenue Raymond Dugrand et à la composition de la place Pablo Picasso par la création d'un front urbain structuré et ordonné,
- aménager les abords du Lez dans le prolongement des aménagements déjà réalisés en privilégiant les continuités piétons et cycles entre le fleuve, l'intérieur du quartier et les quartiers voisins.

Par délibération du 4 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 préalable.

Une nouvelle phase de concertation a ensuite été organisée durant l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne – Rive gauche. A la suite de cette phase de consultation publique, le Conseil municipal, par délibération du 14 décembre 2009, a établi le bilan définitif de la concertation et arrêté le dossier de réalisation. Par délibérations du 29 mars 2010, le Conseil municipal a ensuite approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que son programme des équipements publics.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation des aménagements de la ZAC, conformément aux dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a approuvé le 22 décembre 2008 les termes d'une concession d'aménagement à signer avec la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM). Ladite concession a été signée le 7 janvier 2009 puis notifiée à la SERM le 14 janvier 2009.

Un avenant n°1 à cette concession d'aménagement a ensuite été approuvé par délibération du Conseil municipal du 27 juillet 2009 afin de confier à la SERM les études et les travaux nécessaires à la réalisation d'un nouveau pont sur le Lez desservant directement la ZAC Rive gauche. Ce pont, désigné initialement sous l'appellation « Pont de la République », devenu depuis « pont Lévy » assure la jonction entre l'avenue Théroigne de Méricourt et la rue des Acconiers pour l'ensemble des modes de déplacements (motorisés, piétons, cycles,...), permettant ainsi le maillage des opérations de Port Marianne en rive gauche du fleuve avec celles de la rive droite (Consuls de Mer et l'Hôtel de Ville, les Aiguerelles, la Restanque,...). Cet avenant a également permis d'adapter en conséquence le périmètre de la concession pour le rendre conforme à la nouvelle mission de la SERM.

Par délibération du 14 décembre 2009, le Conseil municipal a arrêté le dossier d'enquête parcellaire et le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de la ZAC Port Marianne – Rive gauche. Les enquêtes correspondantes se sont déroulées du 21 juin 2010 au 21 juillet 2010, à l'issue desquelles le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif a formulé un avis favorable sur le projet proposé. Le Conseil municipal de la Ville s'étant prononcé favorablement sur l'intérêt général du projet lors de sa séance du 4 octobre 2010, Monsieur le préfet de l'Hérault, préfet de la région Languedoc-Roussillon, a ensuite, par arrêté du 10 février 2011, déclaré l'utilité publique de l'opération et prononcé la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

Par délibération du 25 juillet 2011, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé les termes d'un avenant n°2 permettant à la SERM d'engager des études complémentaires liées au volet hydraulique de l'opération et de modifier sa rémunération en conséquence. Cet avenant a également acté la modification de l'échéancier de versement de la participation de la Ville à la concession d'aménagement pour la réalisation du pont de la République.

Par délibération du 23 juillet 2012, un avenant n°3 à la concession d'aménagement a été approuvé afin de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville, permettant ainsi d'intégrer au bilan de l'opération une actualisation des coûts de réalisation du pont de la République ainsi que la part de la Ville au financement des actions Ecocité, non prévues dans le bilan initial.

Afin de tenir compte au mieux des arbitrages budgétaires et d'ajuster en conséquence les participations versées par la Ville dans le cadre de la concession, un avenant n°4 permettant de réduire le montant de la participation

de la Ville de 200 000 € et de modifier son échéancier de versement a été approuvé par délibération du 25 novembre 2013 et signé le 10 décembre 2013.

Au 31 décembre 2013, les dépenses engagées s'élevaient à 14 910 000 € pour un montant total de recettes perçues de 8 698 000 €. Le bilan prévisionnel global s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 39 048 000 €, en augmentation de 296 000 € par rapport au bilan de l'exercice 2012. Le bilan de l'opération maintient le versement d'un fonds de concours dont le montant reste inchangé à 4 800 000 €, échelonné jusqu'en 2018.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2013 qui vous est présenté en annexe de cette délibération.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne – Rive gauche, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2013 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Rive gauche du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013 ;
- de prendre acte du rapport spécial joint, établi par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2013, et qui vous a été présenté ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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

Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014

**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

Situation au 31 décembre 2013

Juillet 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

- Urbaniste architecte coordonnateur :	Agence Pierre TOURRE / TRIBU / RICHIER
- Maîtrise d'œuvre :	Agence Pierre TOURRE / TRIBU / RICHIER / PROJETEC Environnement
- 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'Equipement de la Région Montpelliéraine.

La concession d'aménagement a été signée le 7 janvier 2009, transmise en Préfecture de l'Hérault le 9 janvier et notifié 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 sureté 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 :

- de réduire du 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 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.

Pour mémoire :

Avenants au contrat		
N°	objet	notification
DCM n°2013/525 du 25/11/2013, reçue en Préf. Le 28/11/2013	Approbation de l'avenant n°4 à la concession, signé le 10 décembre 2013, Prendre acte du CRAC au 31/12/2012, Approbation du bilan financier prévisionnel au 31/12/2012 Prendre acte du document identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession au cours de l'année 2012.	
DCM n° 2012/399 du 23/07/2012 - reçue Préf. le 01/08/2012	Approbation de l'avenant n° 3 à la Concession, signé le 20/08/2012, reçu Préf. le 21/08/2012 - financement des opérations, Approbation du CRAC au 31/12/2011, Approbation du bilan financier prévisionnel au 31/12/2011, Prendre acte du rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2011.	14/09/2012
DCM n° 2011/415 du 25/07/2011, reçue Préf. le 01/08/2011	Approbation de l'avenant n° 2 à la concession, signé le 09/08/2011, reçu Préf. le 17/08/2011 - missions de l'aménageur (études hydrauliques complémentaires), rémunération complémentaire versée à l'aménageur, financement de l'opération, Approbation du CRAC au 31/12/2010, Approbation du bilan financier prévisionnel au 31/12/2010, Prendre acte des documents identifiants les acquisitions effectués par la SERM entre le 01/01 et 31/12/2010, Prendre acte du rapport spécial établi par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2010. 14/09/2011	24/08/2011
DCM n° 2009/307 du 27/07/2009, reçue Préf. le 05/08/2009	Approbation de l'avenant n° 1, signé le 16/11/2009, reçu Préf. le 04/12/2009 - financement des opérations (intégration des études et de la réalisation du pont de la République (renommé en 2014 Pont André Levy) dans l'opération.	16/12/2009

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.

Le programme global de construction de la ZAC retenu pour l'opération est de 120 000 m² de SDP permettant la réalisation de 1 200 logements environ, 33 000 m² de SDP environ destinés aux commerces et bureaux, ainsi que la réalisation d'un équipement public de 2 900 m² de SDP environ.

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.

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 de la République renommé PONT André Levy en 2014 dans le cadre de la concession d'aménagement mais situé en dehors du périmètre de ZAC.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

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

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) 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...).

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 de la République.

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

L'année 2013 a vu la réalisation de la première tranche de travaux de viabilité (réseaux EU, AEP, corps de chaussée).

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	120 000 m ²
SDP	
% commercialisé (actes signés)	10%
Surface commercialisée dans l'année	12419 m ² SDP

Nombre de logements programmés	1 200
	logements
% commercialisé (actes signés)	12%
Commercialisés dans l'année	140

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Lot
A.C.M.	3 399 m ² /SDP 48 logts	2A

Le dernier lot de la tranche, le lot 2A, attribué à ACM.

TRANCHE 1

Le lot 2A a obtenu son permis de construire en 2012. L'acte de vente de ce lot a été signé en 2013.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Lot
ACM	79 log.	6
ICADE	78 log.	9
PRAGMA	60 log.	8

TRANCHE 1

L'ensemble des lots de la tranche 1 est attribué, compromis et actes signés au 31/12/2013.

TRANCHE 2

Les lots 3 (SFHE ARCADE) et 5 (KALELITHOS) commercialisés en 2012 ont fait l'objet d'une signature de compromis la même année.

Le lot 6 (ACM) commercialisé en 2012, a fait l'objet d'une signature de compromis en 2013.

TRANCHE 3

Le lot 4 contribuant la 3^{ème} tranche de l'opération et l'un des quatre programmes immobiliers de la Place Picasso a été lancé en commercialisation fin 2013.

Ce lot comprendra environ 150 logements environ, 5 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces.

TRANCHE 4

Les lots 8 & 9 correspondants à la 4^{ème} tranche de la ZAC ont fait l'objet d'une commercialisation en 2013 et des attributions suivantes :

- Lot 8 : PRAGMA
- Lot 9 : ICADE

Les compromis de ces lots ont été signés en 2013.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	4 130	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 973	K€ HT
dont dépenses dans l'année	8	K€ HT
Nouveau bilan	4 130	K€ HT

Le montant du poste des acquisitions foncières (acquisitions et frais y compris acquisitions auprès du concédant) dans le bilan prévisionnel est stable.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	866	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	415	K€ HT
dont dépenses dans l'année	30	K€ HT
Nouveau bilan	866	K€ HT

Le montant des études dans le bilan prévisionnel est stable.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	23 135	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	7 589	K€ HT
dont dépenses dans l'année	5 318	K€ HT
Nouveau bilan	23 365	K€ HT

Le montant des dépenses au 31 décembre 2013 pour les travaux et honoraires techniques s'élève à 7 589 K€HT :

- Travaux : 6 590 K€HT
- Honoraires techniques : 999 K€HT

L'augmentation de 230 K€ de ce poste correspond principalement à :

- Une évolution à la hausse du coût des travaux du dévoisement de D 1500 (travaux financés par l'Agglomération de Montpellier et la Ville),
- L'Ajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	3 608	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 261	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	463	K€ HT
Nouveau bilan	3 635	K€ HT

La rémunération de la société est établie conformément à la concession d'aménagement.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	1 062	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	363	K€ HT
dont frais financiers de l'année	106	K€ HT
Nouveau bilan	1 060	K€ HT

Les frais financiers restent stables

La part principale des frais financiers porte sur le financement du pont André Levy qui a nécessité la mise en place en 2013 d'un emprunt de 5 M€.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	1 151	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	510	K€ HT
dont frais divers de l'année	149	K€ HT
Nouveau bilan	1 191	K€ HT

Les frais divers incluent notamment les frais de géomètre (bornages, études topographiques..), les frais de reproduction et d'appels d'offres, les frais de communication, et les frais d'assurances Dommage ouvrage et TRC.

3.1.7 Fonds de concours

Cumul au 31.12	800	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Le fond de concours correspondant à la quote-part de la ZAC pour la réalisation de l'avenue Raymond Dugrand est prévue à hauteur de 4 800 K€ HT.

Ce poste a fait l'objet d'un versement en 2012 d'un montant de 800 K€.

L'échéancier de versement n'est pas modifié (2014, 2015, 2018).

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	30 094	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	6 967	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 198	K€ HT
Nouveau bilan	30 150	K€ HT

Les recettes sont constituées par la cession des droits à construire aux constructeurs :

Les hypothèses de recettes ont été légèrement recalées suivant le programme de construction et des prix de cession de la tranche 4 de commercialisation.

3.2.2 Loyers

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

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	7 476	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	795	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	7 476	K€ HT

La participation et l'échéancier de versement sont inchangés.

3.2.4 Autres participations :

Le montant du poste Autres participations, subventions s'élève à 1 320 K€HT en progression de 180 K€ HT.

Participation d'autres collectivités :

Le dévoiement du réseau unitaire D1500, objet de la convention tripartite Ville-SERM-Communauté d'Agglomération conduit à l'intégration au bilan de l'opération d'une participation de 660 K€HT à verser par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, augmentée de 180 K€HT pour faire face à l'augmentation du coût estimé des travaux concernés.

Subvention :

L'opération fait l'objet d'une subvention du Conseil Régional dans le cadre de l'appel à projet Ecoquartier ainsi que de subvention dans le cadre du programme ECOCITE. Le montant total des subventions intégré au bilan s'élève à 480 K€HT, montant qui ne connaît pas d'évolution.

3.3 Moyens de financement :

La trésorerie de l'opération a été soutenue par d'autres opérations de la Ville.

- L'opération RIVE GAUCHE a : Reçu courant 2012 une avance de l'opération OVALIE de 500K€ remboursée en 12/2013.
- Reçu en 07/2013 une avance de l'opération LES GRISETTES de 500K€ remboursée en 08/2013 ;
- Reçu en 08/2013 une avance de l'opération JACQUES CŒUR de 2 500K€ dont 500K€ remboursés en 10/2013 et 2 000K€ en 12/2013 ;
- Reçu en 08/2013 une avance de l'opération RICHTER de 1 000K€ remboursée en 12/2013.

Montant des emprunts

Bilan approuvé	9 000	K€
Encours au 31.12	9 000	K€
Dont mobilisé dans l'année	5 000	K€
Nouveau bilan	9 000	K€

Compte tenu de la trésorerie prévisionnelle de l'opération PORT MARIANNE – Rive Gauche, la mobilisation d'un emprunt de 5 000 K€ est intervenue en 2013 conformément aux dispositions approuvées au CRAC 2012, portant à 9 000 K€ HT le montant des emprunts inscrits au bilan.

Le montant total des emprunts inscrit au bilan est inchangé à 9 000 K€HT par rapport au bilan précédemment approuvé.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	38 752	K€ HT
Nouveau bilan	39 048	K€ HT
Evolution	+ 296	K€ HT

La légère évolution du bilan prévisionnel par rapport au bilan approuvé s'expliquant principalement par :

- les charges :
 - augmentation du poste travaux liée aux travaux du réseau D 1500, du Pont de la République et du réseau EU D1500,
 - ajustement du poste « honoraires » sur travaux.
- les produits :
 - augmentation des prévisions de recettes ajustées suivant le programme de construction et des prix de cession des premières tranches de commercialisation.
 - Augmentation de la participation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier dévoiement du réseau EU D1500.

IV. CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Rive Gauche a été marquée en 2013 par la réalisation des travaux du Pont de la République rebaptisé Pont André Levy en 2014, et l'achèvement des travaux de la première tranche de viabilité primaire et la poursuite de la commercialisation des programmes de construction.

Le foncier est maîtrisé en totalité.

Les travaux du pont André Levy ont été menés en 2013 sans difficulté particulière. L'achèvement des travaux est prévu début 2014

Un avenant n°1 est proposé à la Convention Ville – Communauté d'Agglomération de Montpellier - SERM à l'approbation du Conseil municipal afin de modifier le montant de la participation et son échéancier de versement.

La première tranche de commercialisation représentant environ 250 logements lancée fin 2010, attribuée en 2011, s'est concrétisée par l'obtention des permis de construire en 2012 et la signature des actes fin 2012 pour les lots 1A, 1B et 2B et la réalisation des travaux en 2013 pour une livraison début 2014.

La deuxième tranche de commercialisation représentant environ 220 logements lancée en 2012 s'est concrétisée par l'obtention des permis de construire en 2013 pour les lots 3, 5 et 6.

L'entrée en chantier de cette tranche est programmée en 2014.

La troisième tranche de commercialisation portant exclusivement sur le macro lot 4, implanté sur la Place Picasso a été lancé en consultation fin 2013 avec concours sur esquisse. Ce lot représente environ 160 logements, 5 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces.

La quatrième tranche de commercialisation représentant environ 120 logements sur deux lots a été attribuée en 2013.

Ainsi, le rythme soutenu de commercialisation et de travaux sur cette opération s'est poursuivi en 2013. On note cependant un ralentissement des mises en chantier de la deuxième tranche, en raison, notamment de la baisse du rythme des ventes de logements enregistrées en 2013.



CR 01205 P.M RIVE GAUCHE
Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 15/01/2009

Date de fin convention : 15/01/2019

Intitulé	Bilan	2013		2014					2015					2016	2017	2018	2019	Bilan
	Approuv	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	38 752	6 094	14 910	1 300	587	2 414	1 366	5 667	896	322	505	1 564	3 286	2 952	3 390	5 485	3 358	39 048
10 ETUDES	866	30	415	14	14	14	17	59	17	17	17	17	67	62	83	65	116	866
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 555		1 555															1 555
12 ACQUISITIONS	2 575	8	2 418	2	2	2	2	10	2	2	2	2	7	7	120	13		2 575
13 TRAVAUX	20 691	5 015	6 590	1 027	376	623	825	2 851	524	210	210	595	1 539	1 968	2 568	2 763	2 632	20 911
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	2 444	303	999	135	42	105	129	411	204	32	32	32	300	163	160	176	245	2 454
17 RÉMUNÉRATION	3 608	463	1 261	73	33	122	187	415	50	18	201	63	332	543	292	509	283	3 635
18 FRAIS DIVERS	1 151	169	510	28	100	28	29	185	82	27	27	27	164	102	97	72	62	1 191
19 TVA PERDUE																		
20 FOND DE CONCOURS	4 800		800			1 500		1 500				700	700			1 800		4 800
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	78	5	63				8	8				13	13				7	90
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	984	101	300	21	20	19	168	228	17	16	15	116	165	107	70	87	13	970
PRODUITS	38 752	2 093	8 698			1 555	3 039	4 594	132		3 042	5 294	8 468	8 998	1 964	5 479	846	39 048
30 Loyers	33		33															33
31 Récupération charges locatives	1		1															1
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	30 094	1 198	6 967			1 534	3 050	4 584			3 042	366	3 408	7 073	1 911	5 427	780	30 150
52 Cessions Immeubles bâtis																		
53 SUBVENTIONS AUTRES COLLECTIVITE	1 140	834	834			21	-11	10	132			173	305		52	53	66	1 320
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	7 476		795									4 756	4 756	1 925				7 476
56 PRODUITS FINANCIERS	2		2															2
57 REMBOURSEMENTS DIVERS																		
58 PRODUITS DIVERS	7	60	67															67
RESULTAT D'EXPLOITATION		-4 000	-6 212	-1 300	-587	-859	1 673	-1 073	-764	-322	2 537	3 730	5 182	6 047	-1 426	-6	-2 511	
AMORTISSEMENTS	11 000	4 973	7 766	120	121	622	3 241	4 105	124	1 225	1 926	3 593	6 869	6 334	534	2 551	1 140	29 300
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	9 000	473	1 266	120	121	122	1 741	2 105	124	125	126	1 793	2 169	2 234	534	551	140	9 000
64 Remboursements avances d'opérations	2 000	3 000	5 000			500	1 500	2 000		1 100	1 800	1 800	4 700	4 100		2 000	1 000	18 800
65 Avances versees à autres opérations		1 500	1 500															1 500
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE OPERATION																		
90 FLUX DE TVA																		
MOBILISATIONS	11 000	9 000	15 006	1 600	1 500		2 000	5 100	1 100				1 100		1 994	2 600	3 500	29 300
70 MOBILISATION EMPRUNT	9 000	5 000	9 000															9 000
74 MOBILISATION AVANCE VERSEE PAR AUTRE	2 000	4 000	6 000	1 600	1 500		2 000	5 100	1 100				1 100		2 000	2 600	3 500	20 300
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE																		
91 créditeurs divers			6												-6			
MOYENS DE FINANCEMENT		4 027	7 240	1 480	1 379	-622	-1 241	995	976	-1 225	-1 926	-3 593	-5 769	-6 334	1 460	49	2 360	
TRESORERIE		133		71	757	-827	949	949	996	-608	-8	362	362	75	109	151		

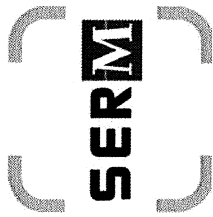
OPERATION 01205 - ZAC PORT MARIANNE - RIVE GAUCHE

SERM
CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2013

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

TRAITE DE CONCESSION VILLE / SERM du 01/07/2007, reçue Préf. le 09/07/2009
Déclarée d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n° 2011-1-403 du 10/02/2011

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SDP	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
05/07/2013	Terrain à bâtir	916 m²	3399 m²	Commune de Montpellier SC n° 129 et 132 Lot 2A	Parcelle SC 90 - dont provient la SC 129 : acquisition à la Commune de Montpellier le 4/12/2009 Publiée le 11/01/2010 - Volume 2010P n° 412 Parcelle SC 95 - dont provient la SC 132 : acquisition à la Commune de Montpellier les 10 & 15/07/2009 Publiée le 14/08/2009 - Volume 2009P n° 9447	SERM	A.C.M.	756 236,14 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - constitution de servitudes * servitude de passage sur la rampe d'accès - fonds servant : parcelle SC 130 - Lot 2B / fonds dominant : parcelles SC 129 & 132 - Lot 2A * servitude de passage en sous-sol - fonds servant : parcelle SC 130 - Lot 2B / fonds dominant : parcelles SC 129 & 132 - Lot 2A Paiement : à l'acte



ZAC PORT MARIANNE - RIVE GAUCHE
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2013

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

1. Rappel du contexte administratif de l'opération :

- Une concession d'aménagement a été signée le 7 janvier 2009 entre la ville de Montpellier et la SERM dont le principe, le programme, la délimitation et éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2008.
- **L'article 7** de ladite concession prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2009 arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire joints à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire.
- Arrêté N°2010-I-1685 d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes : préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 25 mai 2010.
- Une enquête publique a eu lieu du 21 juin 2010 au 21 juillet 2010 à la mairie de Montpellier.
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et cessibilité n° 2011-1-403 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 10 février 2011, d'une durée de 5 ans pour les expropriations et dont l'objet est l'opération d'aménagement Rive Gauche et la cessibilité des biens bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération «ZAC Port Marianne-Rive gauche ».

2. Avancement de l'opération

L'enquête parcellaire concernait une copropriété.

Depuis 2011, la Serma a pris possession de l'ensemble des unités foncières incluses dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique. Aucune acquisition en 2013.

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Richter Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

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

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

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

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

Son architecte coordonnateur est Adrien Fainsilber.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2013, les dépenses engagées s'élevaient à 45 018 000 € pour un montant total de recettes perçues de 46 370 000 €. Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 47 369 000 € en dépenses et en recettes, soit une augmentation de 199 000 € par rapport au bilan précédent.

En conséquence, il vous est proposé :

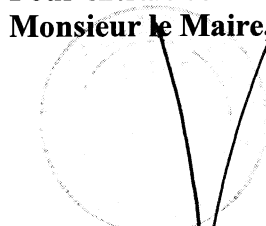
- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne – Richter qui a été établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement,

- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2013,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014



CR 01270C + CONSOLIDATION RICHTER

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 01/01/1992

Date de fin convention : 31/12/2016

	Bilan	2013		2014					2015					2016	Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau
CHARGES	47 170	567	45 018	332	350	6	154	842	22	2	126	213	363	1 145	47 369
10 ETUDES	3 040	2	3 040												3 040
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du	204		204												204
12 ACQUISITIONS	1 908	7	1 899				8	8				5	5	5	1 917
13 TRAVAUX VRD	14 897	427	14 112	300	318		12	630	20		60	60	140	141	15 024
14 TRAVAUX BÂTIMENT	10 819	2	10 789											21	10 811
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	2 340	81	2 323	10	9	2		20			6	6	14	14	2 371
17 RÉMUNÉRATION	4 779	34	4 397	22	23		8	53	1		57	142	201	156	4 807
18 FRAIS DIVERS	1 139	14	1 138	1		4		5		2	2		4	6	1 152
19 TVA PERDUE															
20 FONDS DE CONCOURS	7 067		6 267											800	7 067
21 FRAIS FINANCIERS CT	126		127											2	128
22 FRAIS FINANCIERS MT/LT	634		634												634
27 FRAIS COMMERCIALISATION	215		88				127	127							215
PRODUITS	47 170	41	46 370	8				8			990		990		47 369
30 LOYERS	369	39	368	8				8							377
50 VENTES DE TERRAINS ET	19 978		19 178								990		990		20 168
51 CESS BATIS CO	2 092		2 092												2 092
52 VENTES DE BATIMENTS	13 878		13 878												13 878
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	9 525		9 525												9 525
56 PRODUITS FINANCIERS	601	1	603												603
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	496		496												496
58 PRODUITS DIVERS	230		230												231
RESULTAT		-527	1 352	-324	-350	-6	-154	-834	-22	-2	864	-213	627	-1 145	
AMORTISSEMENTS	11 506	3 600	13 733	250			-127	123			1 200		1 200		15 056
65 AVANCE VERSEE à autre opé	11 506	3 600	13 606	250				250			1 200		1 200		15 056
67 DEBITEURS CREDITEURS			127				-127	-127							
69 VERSEMENT AVANCE à															
90 FLUX DE TVA															
MOBILISATIONS	11 506	4 000	12 507	600	750			1 350			-1		-1	1 200	15 056
74 MOBILISATION AVANCE	5 000	2 500	7 500												7 500
77 Depots et cautions reçus Parking			1								-1		-1		
78 REMBOURSEMENT AVANCE	6 506	1 500	5 006	600	750			1 350						1 200	7 556
MOYENS DE FINANCEMENT		400	-1 226	350	750		127	1 227			-1 201		-1 201	1 200	
TRESORERIE		27		-9	326	319	519	519	494	491	154	-55	-55		

262

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Richter

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Juillet 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Les intervenants pour la réalisation de la ZAC sont :

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

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

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

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afin de répondre aux besoins de construction en matière d'immobilier de bureaux et locaux d'activités, il a été décidé de commercialiser l'îlot N en front de la place Ernest Granier, correspondant à un programme de 12 000 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2 Recours

Sans objet

1.3 Programme

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

Le quartier a une vocation mixte :

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

L'ensemble des opérations de constructions se décompose en 1 595 logements, soit 74 542 m² SHON livrés.

L'avancement des cessions de charges foncières est, au 31 décembre 2013, le suivant :

Logements

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

Bureaux

Livrés	12 000 m ²	« Etoile Richter »
	3 000 m ²	Bureaux CCAS
	5 000 m ²	« Le Bélem »
	4 000 m ²	"Espace Jacques 1 ^{er} d'Aragon"

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

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

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

La totalité des terrains est actuellement maîtrisée.

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

2.2 Etudes

Toutes les études ont été réalisées.

2.3 Travaux

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

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

- *de voiries et réseaux primaires :*
 - la partie de l'avenue Marie de Montpellier desservant le quartier et son carrefour avec l'ancienne l'avenue de la Mer (avenue R. Dugrand) y compris l'axe prioritaire de transports en commun sur ce segment,
 - la contre-allée de l'avenue de la Mer au droit des bâtiments de la faculté déjà construits (sciences économiques et gestion),.
- les réseaux nécessaires pour assurer la viabilité du quartier, et notamment leur maillage avec la rive droite du Lez (AEP) ainsi que le déplacement du réseau des eaux usées depuis le lit du Lez vers l'avenue de la Mer (segments en aval de Richter),
- la modification des réseaux d'assainissement pluvial pour, en relation avec les travaux du tramway, passer d'une solution provisoire à la solution définitive. Les études, conduites par ailleurs par la Ville de Montpellier sur les projets de relèvement du niveau du Lez, ont permis de préconiser cette solution sur l'avenue Marie de Montpellier.
- *de VRD secondaires et d'aménagement des sols internes* au quartier, y compris le parc urbain (l'aménagement de l'intérieur des îlots est à la charge des constructeurs). Dans ce cadre, pour prendre en compte les évolutions de fonctionnement internes au quartier, le mail central a fait l'objet d'un aménagement définitif et d'une restructuration permettant une amélioration qualitative de l'intérieur du quartier. Ces travaux ont été réalisés en 1999
- *superstructures :*
 - en lien avec l'implantation universitaire (locaux commerciaux en rez-de-chaussée du restaurant universitaire),
 - construction d'un tiers du programme de bureaux « Etoile Richter », îlot N Place Ernest Granier : bureaux et parking,
 - construction de l'îlot E, Place de la Révolution Française, Espace Jacques 1^{er} d'Aragon
- passerelle Barons de Caravètes,
- La réalisation d'une fontaine et l'implantation de 15 bustes sur la place de la Révolution française.

Les travaux encore à réaliser concernent :

- Rénovation des Cœurs d'îlots G (la faluche, ACM) et H (Copropriété « Les caravelles », ACM) et mise en place de containers enterrés pour la collecte des ordures recyclables. Ces travaux ont été réceptionnés et livrés en octobre 2013.
- Quelques aménagements d'accompagnement liés à la l'opération immobilière sur l'îlot M (réalisation de 4 500 m² SDP de bureaux par le CNFPT), ont été provisionnés en relation avec les recettes nouvelles générées par cette opération.
- La mise en service de la ligne 3 de tramway depuis avril 2012 a engendré la modification par TAM de la station d'échange « Port Marianne » située avenue Marie de Montpellier, face à la place Thermidor de la ZAC Richter.
Cette modification permet de réaménager cette partie sud de la ZAC en élargissant la place Thermidor et en redressant le tracé de l'avenue Marie de Montpellier.
Ces aménagements estimés à 600 K€ HT ont été engagés au deuxième semestre 2013.

2.4 Commercialisation

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

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

Les îlots sont entièrement commercialisés pour 1595 logements et 24 000 m² de SHON de bureaux, à l'exception du programme complémentaire de bureau ajouté sur l'îlot M pour 4 500 m² SDP qui devrait faire l'objet d'un compromis de vente dans le premier semestre 2014 et dont la cession devrait intervenir en 2015.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Sans objet

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Sans objet

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 212	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 103	K€ HT
dont dépenses dans l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	2 121	K€ HT

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

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	3 040	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 040	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	3 040	K€ HT

Les dépenses de l'année 2013 correspondent à l'étude des fermetures des cœurs îlots F,I,J et K

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	28 056	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	27 225	K€ HT
dont dépenses dans l'année	510	K€ HT
Nouveau bilan	28 205	K€ HT

Les dépenses de l'année 2013 correspondent au solde de l'aménagement des cœurs d'ilots G et H ainsi qu'au début des travaux d'agrandissement de la place thermidor et aux honoraires de maîtrise d'œuvre y afférant.

L'augmentation du bilan résulte de l'intégration de provisions pour des travaux d'accompagnements du programme tertiaire du CNFPT sur l'ilot M ainsi que divers travaux d'amélioration à réaliser avant la clôture définitive de la ZAC.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	4 779	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 397	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	34	K€ HT
Nouveau bilan	4 806	K€ HT

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

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 139	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 138	K€ HT
dont frais divers de l'année	14	K€ HT
Nouveau bilan	1 152	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent notamment à des frais de reprographie et de communication (agrandissement de la place Thermidor) ainsi que des frais de géomètre pour les cœurs d'ilots G et H (remise d'ouvrage).

3.1.6 Fonds de concours

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

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

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	760	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	761	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	762	K€ HT

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	35 948	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	35 148	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	36 138	K€ HT

Les montants des recettes de cession portées au nouveau bilan et constatées au 31 décembre 2013 se composent comme suit :

Le montant des cessions de charges foncières dans le bilan prévisionnel est de : 20 168 K€ HT
au 31 décembre 2013 ont été perçus : 19 178 K€ HT
dont en 2013 0 K€ HT
Celui des ventes d'immeuble bâti (immeuble « Etoile Richter » et « Espace Jacques 1^{er} d'Aragon »)
est de : 13 878 K€ HT
Les cessions d'immeubles bâtis ont été entièrement perçues au 31 décembre 2013.
Les ventes d'immeuble bâti à cocontractant sont de : 2 092 K€ HT
Elles ont été intégralement perçues au 31 décembre 2013.
La cession de la charge foncière de l'îlot M représente une recette prévisionnelle en 2015 de :
990 K€ HT

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	369	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	368	K€ HT
dont recettes dans l'année	39	K€ HT
Nouveau bilan	377	K€ HT

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

3.2.3 Participations du concédant

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

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

- 1/ La Ville de Montpellier :
pour le financement des infrastructures primaires pour la part qui ne concourt pas exclusivement à la desserte du quartier (boulevard Urbain, carrefour avenue Raymond Dugrand, maillage des réseaux, assainissement) et pour les travaux de viabilité nécessaires à l'implantation de la Faculté de Science Economiques et Gestion,
un montant de : 8 420 K€ HT
- 2/ La Communauté d'Agglomération :
pour la réalisation de l'axe prioritaire de transports en commun,
un montant de : 953 K€ HT
(y compris la part de l'aménagement du carrefour avec l'avenue Raymond Dugrand nécessaire pour l'axe prioritaire).
- 3/ La ZAC Port Marianne Consuls de Mer pour le maillage des réseaux contribuant à sa desserte en traversée de Lez.
Participation antérieure à 2004 de 152 K€ HT

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

3.2.4 Autres Produits

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

3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	601	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	603	K€ HT
dont recettes dans l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	603	K€ HT

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Avances interopérations

L'opération disposant d'une trésorerie excédentaire, elle permet d'apporter son soutien à d'autres opérations d'aménagement :

ZAC OVALIE :

Une avance de 1 500K€ a été faite en 2008 dont le remboursement est intervenu en 02/2013.

Une nouvelle avance de 500K€ a été faite en 12/2013 dont le remboursement est prévu courant 2014.

ZAC PARC MARIANNE :

Une avance de 1 500K€ a été faite en T1 2013 (1 000K€ en 02/2013 et 500K€ en 03/2013) dont le remboursement est intervenu en T3/2013 (500K€ en 07/2013 et 1 000K€ en 08/2013).

Une nouvelle avance de 600K€ a été faite en 12/2013 dont le remboursement est prévu courant 2014.

RIVE GAUCHE

Une avance de 1 000K€ a été faite en 08/2013 dont le remboursement est intervenu en 12/2013.

3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	47 170	K€ HT
Nouveau bilan	47 369	K€ HT
Evolution	199	K€ HT

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

IV. CONCLUSION

Le bilan consolidé de la ZAC Port Marianne – Richter est équilibré à 47 369 K€ HT.

Compte tenu de l'avancement des échanges avec le CNFPT et de leur engagement dans les études de conception (concours de maîtrise d'œuvre), la commercialisation du programme complémentaire de bureaux pour le siège régional, d'environ 4 500m² SDP sur l'ilot M, a été valorisée au bilan et vient abonder les recettes de l'opération à hauteur de 990 K€ permettant de consolider le versement du fond de concours prévu au CRAC 2012 d'un montant 800 K€ en fin d'opération.

Afin de préparer au mieux la clôture de cette opération des provisions pour travaux d'améliorations et/ou de reprise ont été constituées à hauteur d'environ 100 K€.

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jardins de la Lironde Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013) Avenant n° 10

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Par délibération en date du 25 juin 1990, le Conseil municipal approuvait le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne-Jardins de la Lironde et concédait à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) les études et aménagements nécessaires à l'opération.

A la suite d'une mission d'études complémentaires menée par l'architecte en chef Christian de Portzamparc, désigné par la Ville, le Conseil municipal fixait, lors de la séance du 20 juin 1991, les objectifs et les modalités de concertation du public en vue d'une extension - modification de cette ZAC.

Par délibération du 28 juillet 1992, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 au traité de concession signé avec la SERM. Toutefois les difficultés du marché de l'immobilier des années 1992-1993, conjuguées aux difficultés juridiques liées à l'annulation du POS de Montpellier, ont conduit la Ville à différer l'engagement de l'opération.

Par la suite, la reprise du marché immobilier et l'excellente commercialisation des ZAC engagées sur Port Marianne (Blaise Pascal, Richter, Consuls de Mer), ont rendu nécessaire la relance de cette opération.

C'est dans ce contexte que, par délibération du 30 mars 1998, la Ville de Montpellier a fixé les objectifs d'un nouveau projet de ZAC et les modalités d'association du public. Lors de cette même séance, le Conseil municipal a approuvé la concession de l'opération à la SERM en intégrant, notamment, les engagements fonciers et financiers souscrits dans le cadre du traité initial.

Une nouvelle ZAC a par conséquent été créée par délibération du Conseil municipal du 20 décembre 1999.

Par délibération du 20 décembre 1999, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 à la concession d'aménagement visant notamment à adapter le périmètre du traité de concession à celui de la ZAC.

Les études, à nouveau menées par Christian de Portzamparc, ont conduit à l'élaboration du dossier de réalisation que le Conseil municipal a approuvé par délibération du 29 septembre 2000. Un bilan prévisionnel a été établi. Ce bilan intègre également les engagements fonciers et financiers souscrits dans le cadre du traité de concession initial.

Le programme des équipements publics de la ZAC a été approuvé par délibération du 29 septembre 2000. La ZAC prend en charge la totalité du coût des voiries et réseaux uniquement nécessaires à son fonctionnement, et une partie (40 %) du coût des voiries dites primaires, seulement pour la quote-part nécessaire aux besoins de la ZAC (rue Léonard de Vinci, avenue Albert Einstein et route de Vauguières partiellement). Pour l'étude et la réalisation de ces voiries primaires, une convention de mandat a été confiée à la SERM, par délibération du Conseil municipal du 5 novembre 2001.

Par délibération du 25 juillet 2001, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 2 à la concession d'aménagement visant à transformer le traité et le cahier des charges de concession en convention publique d'aménagement et à définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 6 février 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement pour demander à la SERM d'étudier une extension de la ZAC de manière à intégrer l'ensemble des terrains anciennement gérés par l'ASPTT, d'une superficie de 2,6 ha acquis par la Ville auprès de La Poste, et situé en bordure de la rue Léonard de Vinci et du parc public.

Les études menées ont conduit le Conseil municipal à approuver, par délibération en date du 31 mars 2004, le lancement d'une procédure d'extension de la ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde sur ces terrains. C'est par délibérations du 25 juillet 2005 que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics correspondants à cette extension de ZAC ont été approuvés.

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

Un avenant n° 4, approuvé par le Conseil municipal du 25 juillet 2005, est venu modifier la concession d'aménagement pour ajuster, selon un barème dégressif, le taux de rémunération de la SERM en matière d'acquisitions foncières.

Par délibération du 27 octobre 2005, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 5 à la concession d'aménagement, permettant de modifier le bilan prévisionnel de la ZAC. Des études ont en effet montré qu'au moins la moitié des élèves du groupe scolaire prévu dans la ZAC seraient des enfants issus des logements construits dans le cadre de l'opération. C'est pourquoi l'avenant n° 5 a acté le versement d'un fonds de concours à la Ville d'un montant de 1 523 000 € en 2006 (au prorata de la prévision de fréquentation) pour la construction de ce groupe scolaire, et que, conformément à une délibération du 25 juillet 2006, le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié pour tenir compte de cette évolution.

L'avancement de l'urbanisation du quartier Port Marianne et l'augmentation de la population ont conduit la Région Languedoc Roussillon à programmer la réalisation d'un lycée professionnel, dénommé « lycée Georges Frêche », sur l'îlot P de la ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde. Compte tenu de la nature de cet équipement, la Ville a décidé de procéder à la cession gratuite de ce terrain à la Région Languedoc Roussillon. Cette cession gratuite générant une perte de recette au bilan prévisionnel de 2 000 000 € HT, un avenant n° 6, approuvé par délibération du 25 juillet 2006, a permis de modifier le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement pour compenser cette perte par une augmentation équivalente de la participation financière de la Ville à l'opération.

La bonne commercialisation de la ZAC, à cette époque, a généré un niveau de recettes suffisamment important qui a permis de compenser le montant de la participation financière de la Ville. Dans ce contexte, un avenant n° 7 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 afin de modifier le bilan prévisionnel de l'opération par la réduction de cette participation de la Ville pour un montant de 2 000 000 € HT.

Cet avenant a également intégré les dispositions autorisant la SERM à confier la mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) à un prestataire extérieur après mise en concurrence, cette mission étant supprimée de la concession d'aménagement.

Afin de réaliser les aménagements de la partie ouest de la ZAC en particulier pour accompagner les constructions sur les îlots I, J, K, M2, N et Y, un avenant n° 8 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2010 en vue de proroger les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2015.

La santé financière de l'opération a permis de dégager en 2010 un fonds de concours de 700 000 € au bénéfice de la Ville, dont 200 000 € ont été versés en 2011 et 500 000 € en 2012. Le fonds de concours total versé à la Ville par l'opération d'un montant de 3 743 000 € reste inchangé par rapport au bilan précédent.

Un avenant n°9 à la concession d'aménagement a été approuvé au Conseil Municipal du 25 novembre 2013 et signé le 20 décembre 2013 en vue de proroger les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2017.

A la suite d'études hydrauliques menées sur l'ensemble du bassin versant de la Lironde, le cours d'eau qui traverse cette opération, un des îlots sur lequel était projetée une opération de logements (îlot Y) s'est révélé inondable et ne peut plus faire l'objet d'un projet de construction. Cette situation entraîne par conséquent une perte de charge foncière de 476 000 €, ce qui amène la SERM à solliciter une participation d'équilibre de la Ville d'un montant de 448 000 € programmé en 2017. En conséquence, un avenant n°10 au traité de concession est aujourd'hui proposé.

Au 31 décembre 2013, les dépenses engagées s'élevaient à 42 544 000 € pour un montant de recettes perçues de 43 217 000 €, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrant à 44 879 000 € en dépenses et en recettes.

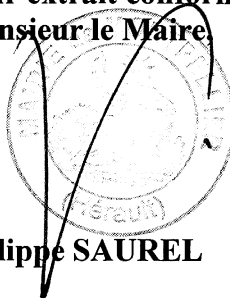
En conséquence il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2013 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°10 à la concession d'aménagement en vue de l'octroi d'une participation d'équilibre à l'opération pour un montant de 448 000 € programmée en 2017 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014



CR 01260 ZAC DES JARDINS LIRONDE

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 20/07/1990
Date de fin convention : 31/12/2017

Intitulé	2013		2014				2015				2016		2017		Bilan	
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Nouveau
CHARGES	44 762	2 610	42 544	400	391	79	333	1 203	11	14	102	328	455	360	317	44 879
10 ETUDES	2 760	88	2 703	7	157		13	20	1	1	1	7	9	6	16	2 754
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEANT	1 305		1 305					157								1 482
12 ACQUISITIONS	9 401	5	9 130	3			30	34	5	5		5	20	2	5	9 191
13 TRAVAUX VRD	18 212	2 030	17 213	335	200	50	200	785				150	230	170	70	18 467
14 HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 806	172	1 647	26	9	5	9	49	1	1	5	14	20	11	38	1 765
15 RÉMUNÉRATION	5 360	221	4 786	24	17	18	73	132	1	1	6	146	154	148	148	5 367
17 FRAIS DIVERS	1 261	93	1 104	5	8	6	9	28	4	7	4	7	22	22	37	1 212
18 TVA PERDUE																
19 FOND CONCOURS	3 743		3 743													3 743
20 FRAIS FINANCIERS CT	168		168													173
21 FRAIS FINANCIERS MT/LT	743		743											1	3	743
26 FRAIS DIVERS EXPLOITATION																
27 FRAIS COMMERCIALISATION	3		3													
PRODUITS	44 762	1 012	43 217			260	954	1 214							448	44 879
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	42 748	1 009	41 200			260	954	1 214								42 414
51 VENTES AU CONCEDEANT	111		111													111
55 Participations du Concedant	1 540		1 540												448	1 988
56 PRODUITS FINANCIERS	195	1	196													196
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	55		55													55
58 PRODUITS DIVERS	114	2	116													116
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 001	-1 599	674	-400	-391	181	621	11	-11	-14	-102	-328	-455	-360	131	
AMORTISSEMENTS	11 001	1 367	12 431			100	700	800							-39	13 201
60 AMORTISSEMENTS EMPRUNTS																
62 REMBOURSEMENT AVANCE	3 201		3 201													3 201
64 Remboursement avances																
65 AVANCES VERSEES A OPERATIONS	7 800	1 400	9 200			100	700	800								10 000
67 CAUTIONNEMENTS VERSES		-33	39												-39	
90 FLUX DE TVA																
9030 Flux de TVA																
MOBILISATIONS	11 001	2 800	12 301	400	500			900								13 201
70 MOBILISATION EMPRUNTS																
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITE	3 201		3 201													3 201
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	7 800	2 800	9 100	400	500			900								10 000
78 REMBOURSEMENT AVANCES VERSEES																
MOYENS DE FINANCEMENT		1 433	-139	400	500	-100	-700	100	631	615	494	189	189	-170	39	
TRESORERIE		67		-7	59	127	645	645								

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC PORT MARIANNE - Jardins de la Lironde

AVENANT N° 10

ENTRE

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

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 Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

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

et désignée dans ce qui suit par "la SERM » ou « la Société"

d'autre part.

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

Par délibération en date du 20 décembre 1999 et reçue en Préfecture le 15 décembre 1999, la Ville de Montpellier a approuvé le dossier de création de la ZAC PORT MARIANNE – Les Jardins de la Lironde d'une superficie de 40 ha. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 29 septembre 2000, reçue en Préfecture le 09 octobre 2000.

Une convention publique d'aménagement, établie conformément aux dispositions issues de la loi du 13 décembre 2000 (SRU), approuvée par délibération du 30 mars 1998 en date du 30 mars 1998 reçue en Préfecture le 13 mai 1998, a été signée en date du 13 mai 1998, reçue en Préfecture le 13 mai 1998 et a été modifiée par :

- un avenant n° 1, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 1999 et reçu en Préfecture le 23 décembre 1999, signé le 30 décembre 1999, reçu en Préfecture le 30 décembre 1999, ayant pour objet d'adapter le périmètre de la ZAC et le cahier des charges,
- un avenant n° 2, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2001 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2001, signé le 06 septembre 2001, reçu en Préfecture le 07 septembre 2001, ayant pour objet la transformation du traité de concession et le cahier des charges de concession en Convention Publique d'Aménagement (en application de la loi SRU du 13 décembre 2000),
- Un avenant n°3, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 6 février 2003, et reçu en Préfecture le 13 février 2003, signé le 27 février 2003, reçu en Préfecture le 28 février 2003 ayant pour objet de confier une mission d'étude d'insertion urbaine à l'aménageur.

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

- Un avenant n°4, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2005, et reçu en Préfecture le 1^{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.
- Un avenant n°5, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 27 octobre 2005, et reçu en Préfecture le 8 novembre 2005, signé le 29 novembre 2005 reçu en Préfecture le 30 novembre 2005, a établi un nouveau bilan prévisionnel de l'opération prenant en compte un fonds de concours de la ZAC au coût de construction du groupe scolaire et une participation financière de la Collectivité au coût de l'opération.
- un avenant n° 6, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2006 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2006, signé le 28 août 2006 reçu en Préfecture le 5 septembre 2006 ayant pour objet d'augmenter la participation financière de la Collectivité générée par la programmation d'un lycée dans le périmètre de la ZAC, sur un ilot initialement destiné à des programmes de bureaux.

- un avenant n° 7, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 26 juillet 2007 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2007, signé le 17 septembre 2007 reçu en Préfecture le 18 septembre 2007 ayant pour objet de modifier la participation de la collectivité ainsi que la mission de la SERM (suppression de la mission SPS, confiée à un prestataire extérieur).
- un avenant n° 8, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 26 juillet 2010 et reçu en Préfecture le 29 juillet 2010. signé le 23 août 2010 reçu en Préfecture le 9 septembre 2010 ayant pour objet de prolonger la durée de la concession pour permettre l'achèvement du programme d'aménagement.
- un avenant n° 9, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 novembre 2013 et reçu en Préfecture le 28 novembre 2013. signé le 10 décembre 2013 reçu en Préfecture le 20 décembre 2013 ayant pour objet de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2017 pour permettre l'achèvement du programme d'aménagement.

Le site de l'île Y étant rendu inconstructible du fait d'une prise en compte renforcée du risque inondation, il ne reste plus aucun îlot à commercialiser sur l'ensemble de l'opération.

Cet évènement constituant un aléa imprévisible extérieur aux parties, et la présente convention étant aux risques de la collectivité concédante, une participation de la collectivité de 448 000 euros en 2017 pour compenser la perte de recettes de commercialisation correspondante est nécessaire à l'équilibre du bilan.

Tel est l'objet du présent avenant.

CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'article 17 VI 1^{er} 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 1 988 000 Euros ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la concession en date du 6 septembre 2001 et de ses avenants successifs non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

ARTICLE 3 – 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.

Fait à Montpellier,
Le
En 3 exemplaires

Pour la SERM,
Monsieur Christophe PEREZ
Directeur Général

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

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Jardins de la Lironde

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Octobre 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

- | | |
|--|---|
| - Urbaniste architecte coordonnateur : | Christian DE PORTZAMPARC |
| - Maîtrise d'œuvre : | EGIS AMENAGEMENT
(ex BETEREM INFRASTRUCTURE) |
| | - SIEE – M. DESVIGNE |
| - Géomètre : | Cabinet SIRAGUSA |

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Le Conseil Municipal a décidé, lors de sa séance du 25 juin 1990, de concéder l'aménagement du quartier PORT MARIANNE - Jardins de la Lironde - à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine.

L'Architecte en chef de l'opération a été désigné en la personne de Monsieur Christian de PORTZAMPARC. Il a défini l'approche urbaine et architecturale du quartier en recherchant une préservation maximale de l'environnement et du cadre végétal existant.

Suite à l'annulation du POS de la Ville de Montpellier en 1993, la ZAC a été annulée par le Tribunal Administratif le 31 décembre 1993, conduisant la Ville à suspendre l'opération compte tenu de la conjoncture difficile du marché de l'immobilier.

Avec la reprise immobilière, et l'avancement de la commercialisation des opérations sur PORT MARIANNE (quartier Consuls de Mer, quartier Richter, quartier Blaise Pascal), la Ville de Montpellier a dans sa délibération du 30 mars 1998 décidé de relancer l'opération PORT MARIANNE Jardins de la Lironde, défini les objectifs et modalités d'association du public et approuvé le nouveau traité de concession de l'opération à la SERM, signé le 13 mai 1998, modifié par l'avenant n°1, approuvé par délibération en date du 20 décembre 1999, reçue en préfecture le 23 décembre 1999, signé le 30 décembre 1999 et reçu le 30 décembre 1999.

La concertation préalable à la création de la ZAC s'est déroulée du 26 octobre au 12 novembre 1999. Le bilan de la concertation à ce stade a été tiré par le Conseil Municipal du 26 novembre 1999 qui a arrêté le dossier de création. Celui-ci a été approuvé par le Conseil Municipal du 20 décembre 1999, et reçu en préfecture le 23 décembre 1999.

La concertation portant sur les projets de dossier de réalisation et de demande de DUP de la ZAC s'est déroulée du 28 février au 10 mars 2000.

Le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a tiré le bilan de la concertation à ce stade, arrêté les dossiers de réalisation et de déclaration d'utilité publique de l'opération dans sa délibération du 27 avril 2000, et reçue en préfecture le 09 mai 2000.

L'enquête publique correspondante s'est déroulée du 13 juin au 13 juillet 2000.

Le Conseil Municipal a le 29 septembre 2000, par délibération reçue en préfecture le 09 octobre 2000, approuvé le dossier de réalisation et demandé la déclaration d'utilité publique. L'opération a été déclarée d'utilité publique le 15 novembre 2000 par l'arrêté n°2000-01-3559 et l'arrêté de DUP a été prorogé en date du 30 septembre 2005 par l'arrêté n°2005-I-2414.

La délibération du conseil municipal du 29 septembre 2000, approuvant le plan d'aménagement de zone a fait l'objet de recours en annulation de la part de deux propriétaires fonciers dans le périmètre de la ZAC. Ces recours ont été retirés en 2004.

Le conseil municipal a dans sa délibération du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, approuvé un avenant n° 2, signé le 06 septembre 2001 transformant le traité de concession et son cahier des charges en convention publique d'aménagement (en application de la Loi SRU) et défini les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 6 février 2003, reçue en préfecture le 13 février 2003, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement, signé le 27 février 2003, reçu en préfecture le 28 février 2003, en vue d'étudier une extension du périmètre de la ZAC sur les emprises des installations sportives de l'ASPTT (soit 2,6 ha).

La décision d'engager une procédure d'extension de la ZAC, la définition des objectifs et modalités d'association du public, et l'approbation des modalités de la concertation ont fait l'objet d'une délibération en date du 31 mars 2004.

La concertation du public a eu lieu du 3 au 21 janvier 2005 inclus.

Le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de l'extension de ZAC par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2005, reçue en Préfecture le 15 mars 2005.

La modification du POS intégrant l'extension de la ZAC a fait l'objet d'une enquête publique du 7 mars 2005 au 8 avril 2005 et a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2005 reçue en Préfecture le 24 juin 2005. Le dossier de réalisation de l'extension de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juillet 2005.

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

L'avenant n° 4 signé le 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 01 août 2005, a établi un barème dégressif de rémunération de la société selon l'importance des acquisitions foncières, ceci compte tenu de l'évolution des prix du foncier.

Par délibération en date du 27 octobre 2005, reçue en préfecture le 08 novembre 2005, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 5 signé le 29 novembre 2005, reçu en préfecture le 30 novembre 2005 présentant un bilan financier intégrant un fond de concours de la ZAC au groupe scolaire pour 1.523 K€ et une participation d'équilibre de la collectivité de 1.841,8 K€ TTC.

L'avenant n°6, signé le 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006 et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, a augmenté la participation d'équilibre de la Collectivité de 2 392 K€ TTC (2 000 K€ HT) pour compenser la diminution des recettes de cession générée par la programmation d'un lycée dans le périmètre de la ZAC, sur un ilot initialement destiné à un programme de bureaux. La participation d'équilibre global de la Collectivité au bilan de l'opération a ainsi été portée à 4 233,8 K€ TTC.

L'avenant n°7, signé le 17 septembre 2006, reçu en préfecture le 18 septembre 2006, et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, diminue la participation financière de la Collectivité de 2 000 K€ compte tenu de l'amélioration des recettes de cession au bilan de l'opération, générées par l'augmentation du montant des charges foncières en 2006.

Ce même avenant supprime la mission de la SERM en matière de coordination de sécurité et de protection de la santé, ainsi que la rémunération y afférant, au motif de l'externalisation de cette mission.

L'avenant n°8, signé le 23 août 2010, reçu en préfecture le 09 septembre 2010 approuvé en Conseil Municipal du 26 juillet 2010 et reçu en préfecture le 29 juillet 2010, proroge la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2015 afin d'accompagner la réalisation des îles I, J, K, M2, Net Y

L'avenant n°9, signé le 10 décembre 2013, reçu en préfecture le 20 décembre 2013 approuvé en Conseil Municipal du 26 novembre 2013 et reçu en préfecture le 28 novembre 2013, proroge la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2017 afin d'accompagner la réalisation des derniers programmes îles N et M2, notamment.

1.2.2 Recours

Recours	
Date	Objet
Sept 2012	PC n° 34172 12 VOO63, Ile N desserte VRD et question foncière des voies du lotissement Virenque

1.3 Programme

Le quartier PORT MARIANNE Jardins de la Lironde se développe sur une surface de 40 hectares. Situé à l'entrée de la Ville à proximité du parc d'activités du Millénaire, du quartier PORT MARIANNE Portes de la Méditerranée et des grandes liaisons, aéroport - autoroute, avenue du Mondial 98, tramway, futur TGV, ce quartier bénéficie d'une situation privilégiée.

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

	SHON programme	SHON maximale constructible
<u>ZAC approuvée le 29 sept 2000 :</u>		
Logements y compris les extensions mesurées du bâti existant, comprenant 20 à 25% de logements sociaux et équipements publics éventuels	122 000 m ²	130 000 m ²
Locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières	35 000 m ²	40 000 m ²
Logements ou locaux d'activités et professionnels le long de l'avenue Pierre Mendès France	22 000 m ²	25 000 m ²
<u>Extension :</u>		
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 :

<i>nature des équipements</i>	<i>financement</i>
Réalisation d'une maison pour tous pour l'ensemble des quartiers de PORT MARIANNE (croisement De Vinci – Mondial 98)	Ville (100%) y compris foncier La ZAC PORT MARIANNE Jardins de la Lironde assure la viabilité du terrain, Les ZAC PORT MARIANNE, Consuls de Mer et Richter participent à hauteur de 747 K€.

Réalisation d'un groupe scolaire (maternelles + primaires : 3 + 5) pour les secteurs Jardins de la Lironde – Jacques Cœur – Richter – parc Marianne (croisement De Vinci – Mondial 98)	Ville (100%) La ZAC PORT MARIANNE Jardins de la Lironde assure la viabilité du terrain, et apporte un fond de concours.
Réalisation des voiries et réseaux uniquement nécessaires au fonctionnement de la ZAC	100 % ZAC
Aménagement concernant les voiries primaires (créations nouvelles ou réaménagement de voies existantes) → création de la C 20 (rue Léonard De Vinci : voie inter-quartier Blaise Pascal – Mas Rouge) → réaménagement de la rue Albert Einstein → réaménagement de la route de Vauguières → création de deux bretelles d'accès à la ZAC depuis l'avenue Pierre Mendès France	60 % ville 40 % ZAC PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde, la part ZAC inclue notamment 100% du coût des réseaux situés sous ces voiries et nécessaires à la desserte des constructions de la ZAC ;

Les caractéristiques des aménagements (voiries et réseaux) sont décrites dans le programme des travaux joint au dossier de réalisation.

Les coûts prévisionnels pris en charge par la ZAC sont indiqués dans le bilan prévisionnel.

A ce programme s'ajoutent la réalisation d'un Lycée hôtelier et d'un gymnase sur l'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.

L'extension de l'école Michel de l'Hospital réalisée sur la parcelle Y est une solution provisoire dans l'attente de la construction du nouveau groupe scolaire sur le quartier de Parc Marianne, et dont l'ouverture est prévue pour septembre 2015. S'agissant d'une occupation temporaire, elle n'est donc pas intégrée au PEP de la ZAC.

De récentes études hydrauliques du bassin de la Lironde menées par l'agglomération de Montpellier tenant compte des dernières évolutions de la réglementation ont abouti à l'inconstructibilité de la parcelle d'assiette de l'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,

- Les terrains acquis dans l'année 2012 concernent d'une part, les parcelles DL 538, 540, 544, 546, 542, 550 permettant la réalisation de la voie douce d'accès à l'île N et d'autre part la parcelle RY 213 France télécom nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien.
- Le solde des terrains à acquérir est sous promesse de vente et sera acté en 2014. Cela concerne les parcelles RY 161, 154 et 221 Pôle Emploi nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien et les parcelles SD 184, 186 et 189 Ville de Montpellier terrain d'assiette de l'île M2.

2.2 Etudes

Compte tenu du stade d'avancement de l'opération, toutes les études amont ont été effectuées.

Il reste toutefois les derniers avis de l'urbaniste sur les permis de construire et le suivi de réalisation des programmes des îles N, M2.

En 2012, le lancement du programme de l'île M2, nécessite la réalisation de prestations spécifiques : concours, maquette 3D, ...

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.

Les travaux de viabilisation de la phase 2 de la Rue Fra Angelico assurant la desserte des îles J et K, ainsi que le lancement de la viabilisation de l'île N ont constitué l'essentiel de l'activité de l'année.

Enfin, ce poste garde une petite provision pour la viabilisation des terrains de tennis compris entre les rues Le Tintoret et Le Pérugin sur lequel, la SERM étudie d'autres pistes d'aménagements légers (espaces partagés, square, ...)

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	193 260 m ² shon
% commercialisé (actes ou conv. Part signés)	96%
Surface commercialisée dans l'année	4 288 m ²

Nombre de logements programmés	2 000
% commercialisé (actes ou Conv. Part. signés)	95 %
Commercialisés dans l'année	56

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. L'éventualité de développer de nouveaux secteurs constructibles sera étudié par l'architecte Urbaniste en chef de la ZAC sachant qu'aujourd'hui l'opération ne comporte plus de foncier disponible.

En 2012, a été signée la convention de participation concernant l'île N (promoteur Hélénis) pour 58 logements libres.

En 2013, ont été signé un complément sur l'île N en convention de participation pour 20 logements, toujours avec le promoteur Hélénis, et la signature d'un compromis de vente pour 36 logements et 260 m² d'activités en RdC sur l'île M2 avec le promoteur Dominium (Les Nouveaux Constructeurs).

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Aucun acte n'a été signé dans l'année.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
Les nouveaux constructeurs / Dominium	36	Logements libres

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	10 706	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	10 435	K€ HT
dont dépenses dans l'année	5	K€ HT
Nouveau bilan	10 653	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent à des frais notariaux pour des acquisitions réalisées fin 2012 et des impôts fonciers.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 760	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 703	K€ HT
dont dépenses dans l'année	88	K€ HT
Nouveau bilan	2 754	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent à des honoraires d'urbaniste pour avis sur PC et suivi de réalisation (Ile N et chantier Celhay en participation, îles J, G2, K, ...), ainsi que le solde des indemnités de concours pour l'île M2.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	20 018	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	18 860	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2 202	K€ HT
Nouveau bilan	20 231	K€ HT

Une légère augmentation est la conséquence de prestations nécessaires au parfait achèvement paysagé intégrées dans le bilan prévisionnel.

Enfin, ce poste intègre également l'estimation du coût de remise en état des sols de l'ex l'île Y (±50K€) actuellement occupé par le groupe scolaire provisoire.

Ce poste permettra de couvrir strictement les travaux de finitions aujourd'hui identifiés et restant à réaliser.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 360	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 786	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	221	K€ HT
Nouveau bilan	5 365	K€ HT

Elles sont établies conformément au contrat de concession.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 261	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 104	K€ HT
dont frais divers de l'année	93	K€ HT
Nouveau bilan	1 212	K€ HT

Une légère baisse sur ce poste, qui a été réajustée en tenant compte des frais réels constatés sur les dernières années.

3.1.6 Fonds de concours

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

Au 31/12/2013, l'intégralité des fonds de concours actés a été reversée, dont celui prévu au CRAC 2010 décomposé ainsi :

- La première partie concernant 200 K€ pour l'aménagement du carrefour Nobel / Einstein a été versée en 2011.
- La seconde partie de 500 K€ affectée au programme d'équipement public a été versée en 2012, selon le même échéancier que lors du CRAC 2010.

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	911	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	911	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	915	K€ HT

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	42 859	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 009	K€ HT
dont recettes dans l'année	41 311	K€ HT
Nouveau bilan	42 525	K€ HT

Les recettes sont constituées par la cession des droits à construire aux constructeurs et par les conventions de participation avec les propriétaires constructeurs dont le montant sera directement perçu par la SERM.

Les programmes de logements locatifs sociaux sont commercialisés à 200 € HT/m² SDP

Les autres programmes de logements comportent environ 50% de logements destinés à une population à revenus modestes (accession à la propriété aidée) pour lesquels la charge foncière est consentie à 220 € HT/m² SDP en moyenne.

Le montant des participations pour les programmes réalisés en convention de participation (îlots K et N et Celhay) reste à 160 € HT/m² SDP pour un total de 2 495K€.

En 2013, les recettes constatées proviennent du solde des conventions de participations des programmes privés de l'île K (DOMINIUM – BON) et du programme de l'île N (HELENIS) pour un total de 894 K€, et du versement de l'acompte au compromis de vente pour le programme de l'île M2 (LNC/DOMINIUM) pour un total de 114K€.

La baisse du bilan prévisionnel s'explique par la suppression de la commercialisation prévisionnelle de l'île Y d'une quinzaine de logements-475K€)

3.2.2 Loyers

Sans objet

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 540	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 540	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 988	K€ HT

Une participation d'équilibre de 448K€ en 2017 prévue au bilan pour compenser la perte de recette de commercialisation de l'île Y (-475K€) explique l'augmentation de ce poste.

3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	169	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	171	K€ HT
dont recettes dans l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	171	K€ HT

Les recettes de l'année correspondent à la location d'un foncier à la société SAS LEM 34 pour le déploiement de la fibre optique (FREE)

3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	195	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	196	K€ HT
dont recettes dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	196	K€ HT

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Avances Interopérations

La trésorerie positive de l'opération « Les Jardins de la Lironde » a permis les avances interopérations suivantes :

- une avance à l'opération PARC MARIANNE de 1 500 K€ versée au premier trimestre 2012 dont le remboursement est intervenu pour 500K€ en 06/2013, 500K€ en 07/2013 et 500K€ en 08/2013 ;
- une nouvelle avance à l'opération PARC MARIANNE de 700K€ versée en 09/2013 dont 600K€ ont été remboursés en 11/2013 et 100K€ seront remboursés courant 2014.

3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	3 201	K€
Cumul au 31.12	3 201	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	3 201	K€

L'opération PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde a remboursé toutes les avances de trésorerie antérieurement versées par la Ville de Montpellier.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	44 762	K€ HT
Nouveau bilan	44 879	K€ HT
Evolution	117	K€ HT

IV. CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Les Jardins de la Lironde est une opération qui reste active, bien qu'en phase de finition. Elle est marquée en 2013 par la décision de la Ville de rendre inconstructible la parcelle d'assiette de la dernière île (Y). Pour compenser la recette correspondante perdue, la recherche de secteurs de développement complémentaires est à l'étude par l'architecte-urbaniste de la ZAC.

Le foncier est maîtrisé, la commercialisation est achevée sur le secteur ouest. La production des derniers logements de la ZAC est caractérisée par des programmes réalisés en convention de participation, notamment l'île K et l'île N.

Caractérisée par un parti architectural de qualité et un concept de « cité jardin » donnant une large place aux espaces naturels et au parc public, cette opération bénéficie d'un succès certain auprès des acquéreurs en raison de la qualité de vie qu'elle propose.

L'année 2014 devrait voir le lancement des travaux de la Folie architecturale dessiné par l'architecte Farshid Moussavi (île M2 – Les nouveaux constructeurs – Dominium)

La Concession arrivera à son terme au 31 décembre 2017 afin d'accompagner la commercialisation des derniers secteurs constructibles.

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

**Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Parc Marianne,
secteur de la Baume et avenue Raymond Dugrand
Concession d'aménagement Ville / SERM
Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)
Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance
publique (année 2013)
Avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre du développement de Port Marianne, le Conseil municipal a décidé, par délibération du 12 mars 2003, l'engagement d'études de définition urbaine sur une zone située à l'est de l'avenue de la Mer (rebaptisée avenue Raymond Dugrand par délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2008), couvrant les secteurs au nord et au sud du parc public Parc Marianne et leur environnement immédiat.

Par la même délibération, la Ville a confié à la SERM un mandat pour la réalisation, d'une part, des études préalables aux études de définition urbaines et, d'autre part, des études préalables au montage d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) nécessaires à l'approbation d'une convention publique d'aménagement.

A l'issue des études de définition, le projet de l'équipe d'architectes-urbanistes « Architecture Studio – Imagine – Carrés Verts » a été désigné comme lauréat. Le contrat d'études avec ce groupement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 3 juin 2004, a permis de préciser les orientations urbaines, architecturales et paysagères pour un premier périmètre d'aménagement et d'élaborer les dossiers techniques et administratifs afférents.

Par délibération du 3 juin 2004, le Conseil municipal a décidé de lancer la procédure de ZAC sur un premier secteur de 7 ha, délimité par l'avenue du Mondial 98 au nord, l'avenue Raymond Dugrand à l'ouest, la future rue Joan Miró à l'est et le parc Georges Charpak au sud, et désigné sous l'appellation « ZAC Port Marianne-Parc Marianne ». Le dossier de création de cette ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 7 octobre 2004 avec pour objectif principal la construction de logements collectifs et de bureaux.

Par ailleurs, la complexité et la diversité des opérations envisagées sur un même périmètre ont conduit la Ville à lancer le 12 février 2005, une procédure de mise en concurrence en vue de désigner le titulaire d'une convention publique d'aménagement (telle que prévue par les articles L.300-4, L.300-5 du code de l'urbanisme) sur un secteur de 40 ha environ, dénommé alors « Quartier Port Marianne – Parc Marianne, avenue de la Mer, Plaine du Mas de Carbonnier ».

Les objectifs principaux retenus pour ce secteur sont les suivants :

- réaliser la première ZAC de 7 ha, située entre l'avenue du Mondial 98 et le Parc Georges Charpak (capacité d'environ 100 000 m² de SHON – environ 1 000 logements, bureaux, commerces et services), créée par délibération du 7 octobre 2004 ;
- poursuivre l'urbanisation par l'aménagement d'une zone d'environ 6 ha au sud du parc (capacité d'environ 80 000 m² de SHON – environ 800 logements, commerces et services) ;
- aménager une zone de 8 ha environ, située entre l'emplacement réservé pour voirie C37 (future avenue Nina Simone) inscrit au plan local d'urbanisme (PLU), la rue du Mas Rouge et l'autoroute A9, dans le secteur de la plaine du Mas de Carbonnier, pour accueillir notamment des entreprises créées ou transférées – capacité d'environ 50 000 m² de SHON ;
- requalifier une zone de 4 ha environ située en bordure de la place Ernest Granier et de l'avenue du Mondial 98, aujourd'hui principalement occupée par des activités d'entrepôt et de commerce, afin d'accueillir des bureaux et logements (capacité d'environ 40 000 m² de SHON) ;
- aménager une zone de 5 ha environ, située au sud de l'avenue du Mondial 98 et à l'est de l'emplacement réservé pour voirie C99 (future rue Joan Miró), destinée à accueillir un établissement d'enseignement secondaire du 1^{er} degré, des logements et activités ;
- requalifier l'avenue Raymond Dugrand, entre la place Ernest Granier et l'autoroute A9, et aménager les voiries structurantes C37 (future avenue Nina Simone) et C99 (future rue Joan Miró).

La commission-jury réunie le 7 avril 2005 a décidé de retenir la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) comme aménageur. Par délibération du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a approuvé les termes de la convention publique d'aménagement liant la Ville à la SERM.

Depuis, le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 29 septembre 2005.

Par délibération du 31 janvier 2006, le Conseil municipal a décidé de lancer la procédure d'extension de la ZAC « Port Marianne – Parc Marianne ». A la suite d'une phase d'études et de concertation avec le public, par délibération du 27 juin 2006, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de l'extension de la ZAC Port Marianne-Parc Marianne ainsi que le bilan de la concertation à laquelle elle a donné lieu.

L'extension de la ZAC consiste à urbaniser trois secteurs dans le prolongement de la ZAC initiale :

- au sud de la ZAC initiale, sur environ 15 ha, un secteur intégrant le parc public déjà aménagé et les terrains situés entre ce parc et la future avenue Nina Simone, destinés à recevoir un programme d'environ 80 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) majoritairement de logements,
- un secteur d'environ 5 ha à vocation essentiellement d'activités (programme d'environ 30 000 m² SHON), situé dans la plaine du Mas de Carbonnier et délimité par les rues du Mas Rouge, du Mas de Barlet, la future avenue Nina Simone et l'autoroute A9,
- au nord-est, longeant l'avenue du Mondial 98, un secteur d'environ 2 ha destiné à accueillir un programme d'environ 10 000 m² SHON de logements.

Le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 7 février 2007.

L'opération a été déclarée d'utilité publique et ses terrains cessibles par arrêté préfectoral du 23 avril 2007.

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

Le 25 juillet 2006, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 à la concession d'aménagement modifiant l'article 16-6 de la concession pour supprimer la participation financière de la Ville d'un montant de 863 000 €, initialement prévue par l'échéancier prévisionnel des dépenses.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant supprimée du contrat de concession, un avenant n°2 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 en vue d'autoriser la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence.

Pour donner suite à la modification du régime fiscal des participations et afin de garantir les droits de la collectivité en matière de récupération de la TVA, cet avenant a également intégré un modèle de fiches d'ouvrages permettant de déterminer les participations affectées par la collectivité à chaque ouvrage. Enfin, en raison de la bonne commercialisation de l'opération, cet avenant a acté la réduction de 3 000 000 € HT de la participation de la Ville prévue au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

Par délibération du 17 novembre 2008, le Conseil municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, pour intégrer un programme d'aménagement complémentaire du grand parc public Parc Marianne (aujourd'hui dénommé « parc Georges Charpak »), la réalisation d'un réseau de chauffage urbain utilisant une énergie renouvelable (biomasse), et la réduction de 90 à 80 % de la participation de la Ville au financement de la rue Joan Miró (voirie primaire).

Par délibération du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 à la concession d'aménagement actant l'augmentation de la participation financière de la Ville pour prendre en compte l'actualisation des travaux des infrastructures primaires de l'opération (avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone et rue Joan Miró).

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 à la concession d'aménagement en vue de recalculer dans le temps l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville en fonction du calendrier de réalisation des ouvrages de l'opération.

Par délibération du 26 juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 à la concession d'aménagement en vue de diminuer de 1 126 000 € HT la participation financière de la Ville à la concession d'aménagement (du fait du versement d'une participation équivalente par la Communauté d'agglomération pour les aménagements de l'avenue Raymond Dugrand liés à la construction de la 3^e ligne de tramway) et de recalculer dans le temps l'échéancier de versement de cette participation.

Cet avenant n°5 avait également pour objectif de confier à la SERM une mission complémentaire d'évaluation et de suivi des performances énergétiques des constructions réalisées dans la ZAC dans le cadre d'une démarche « éco-quartier ».

Par délibération du 25 juillet 2011, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 à la concession d'aménagement en vue de prolonger sa politique de requalification et d'extension urbaine mise en œuvre sur le quartier de Port Marianne, en cohérence avec les quartiers déjà réalisés ou en cours, par l'aménagement d'une partie du secteur de la Baume sur une superficie d'environ 4 hectares, située dans le prolongement direct de la limite nord du périmètre de la concession d'aménagement, le long de l'avenue Raymond Dugrand et de la place Christophe Colomb.

Afin de procéder à la requalification urbaine de ce secteur, sur les moyen et long termes, la Ville a confié à la SERM sur le périmètre ainsi défini :

- une mission d'études pré-opérationnelles sur l'ensemble des parcelles concernées (4 ha),
- une mission d'aménagement opérationnel portant sur une emprise réduite de 2,5 hectares environ, correspondant aux parcelles les moins bâties.

La superficie globale de la concession est à présent d'environ 44 hectares.

En 2011, la ZAC Port Marianne – Parc Marianne s’est distinguée en recevant le prix « Approche écologique globale » dans le cadre du Palmarès national Eco-quartier venant récompenser la prise en compte des principes du développement durable dans la conception et la réalisation de ce nouveau quartier. La ZAC Port Marianne – Parc Marianne a également été choisie en 2013 pour être labellisée « Eco-quartier » dans le cadre d’une démarche nationale.

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé une seconde modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, principalement afin d’intégrer à ce programme la réalisation du groupe scolaire Chengdu et de fixer la répartition de son financement entre la Ville (90%) et la ZAC (10%).

Par délibération du 25 novembre 2013, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 7 à la concession d’aménagement, en vue de modifier l’échéancier prévisionnel de versement des participations financières de la Ville à la réalisation des ouvrages de l’opération, compte-tenu du calendrier de réalisation des infrastructures primaires projetées dans le cadre de cette opération.

Par une délibération du Conseil municipal du 17 juin 2013, une convention d’avance de trésorerie (art. L.1523-2,4° du code général des collectivités territoriales) entre la Ville de Montpellier et la SERM a été approuvée, puis signée le 24 juin 2013. Afin de répondre au nouveau plan de trésorerie, il vous est aujourd’hui proposé d’approuver l’avenant n°1 à cette convention, permettant d’ajuster le montant et les modalités de versement et de remboursement des avances jusqu’au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2013, le montant total des charges engagées au titre de la concession d’aménagement s’élève à 64 394 000 € pour un montant de recettes constaté de 57 391 000 €.

Le bilan prévisionnel total de l’opération s’équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 111 057 000 €, en légère augmentation par rapport au bilan précédent, du fait de la hausse des postes acquisitions foncières et travaux VRD (voiries et réseaux divers) notamment. Cette hausse est compensée par une diminution de la rémunération et des frais financiers à court terme ainsi que par une augmentation des produits de cession.

La participation de la Ville pour la réalisation des équipements publics primaires (avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone, rue Joan Miró) reste globalement inchangée à 34 171 000 € HT. L’évolution du bilan de la ZAC permet de dégager un fonds de concours de 1 M€ programmé en 2025.

En application des dispositions de l’article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l’exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l’année 2013 qui vous sont présentés en annexe de cette délibération.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 concernant la zone d’aménagement concerté Port Marianne-Parc Marianne, secteur de la Baume et avenue Raymond Dugrand, établi par la Société d’équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d’aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SERM à la date du 31 décembre 2013;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions et acquisitions effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013 ;
- d’approuver les termes de l’avenant n°1 à la convention d’avance de trésorerie ;
- de prendre acte du rapport spécial joint, établi par la SERM sur l’exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l’année 2013, et qui vous a été présenté ;

- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014

1



OPERATION 01225 - ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2013

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

CONVENTION DE CONCESSION VILLE / SERM DU 14/09/2005n reçue Préf. le 16/09/2005
Opération déclarée d'utilité publique - Arrêté Préfectoral n° 2007.1.825 - du 23/04/2007

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SDP	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
21/05/2013	Terrain à bâtir	2014 m ²	3 000 m ² maxi (PC = 2 800 m ²)	Commune de Montpellier SB 210 Lot 16C	Parcelles SB 193 & 194 - dont provient la SB 210 : Acquisition de la Commune de Montpellier les 05 & 15/11/2010 Publiée le 19/11/2010 - Volume 2010P n° 17171 Parcelles SB 23, 175, 1789, 180 & 182 - dont provient la SB 210 : Acquisition de la Commune de Montpellier le 04/12/2009 Publiée le 11/01/2010 - Volume 2010P n° 409 Parcelle SB 16 - dont provient la SB 210 : Acquisition de la société SODELOC le 26/09/2008 Publiée le 31/10/2008 - Volume 2008P n° 14924	SERM	Ville de Montpellier	- €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Avis des domaines n° 2012.172V1242 du 26/06/2012 Délibération du Conseil Municipal n° 2013/47 du 04/02/2013, reçue en Préfecture en date du 06/02/2013 Paiement : néant
21/05/2013	terrain à bâtir	1070 m ²	3 500 m ² maxi (PC : 3 224 m ²)	Commune de Montpellier SB n° 230 - 233 & 236 Lot 20	Parcelle SB 34 - dont provient la SB 236 : Acquisition par voie d'expropriation à Mme & Mr GINER suivant ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier le 09/03/2010 Publiée le 30/04/2010 - Volume 2010P n° 6625 Parcelles SB 35 - dont provient la SB 230 et SB36 - dont provient la SB 233 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 14/04 & 06/05/2013 En cours de publication.	SERM	SCI NUAGE	985 992,65 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Paiement : à l'acte

31/10/2013	Terrain à bâtir	1097 m ²	4 095 m ² maxi (PC : 3 795 m ²)	Commune de Montpellier SE n° 166, 171, 175, 167, 170, 172 & 176 - VOLUME 1 Lot 18A1	Parcelle SE 131 - dont proviennent les parcelles SE 171 & 172 : Acquisition aux consorts Galzy, suivant ordonnance d'expropriation rendue le 17/10/2007 Publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11817 Suivie des ordonnances d'expropriation rectificatives : - ordonnance rendue le 18/07/2008 - publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11818, - ordonnance rendue le 19/12/2008 - publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11819, - ordonnance rendue le 23/09/2009 - publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11820. Parcelle SE 132 - dont proviennent les parcelles SE 175 & 176 : Acquisition aux consorts Galzy, suivant ordonnance d'expropriation rendue le 12/01/2009 Publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11812 Suivie d'une ordonnance rectificative rendue le 23/09/2009 Publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11813. Parcelles SE 96 & 98 - dont proviennent les parcelles SE 166, 167 & 170 : Acquisition à Mme & M. Terral les 24 & 27/07/2012 Publiée le 06/08/2012 - Volume 2012P n° 13515	SERM	SNC KAUFMAN & BROAD Promotion 3	1 581 441,29 €	Généralités : habituelles au CCCT Particularités : - EDDV signé le 28/10/2013 en cours de publication. - Engagement sur la nature du programme et les prix de sortie. Paiement : à l'acte.
------------	-----------------	---------------------	---	---	---	------	---------------------------------------	----------------	---

14/11/2013	Terrain à bâtir 2387 m ²	5 450 m ² maxi (PC : 5 121 m ²)	Commune de Montpellier SE n° 166, 171, 175, 167, 170, 172 & 176 - VOLUME 2 Lot 18A2	Parcelle SE 131 - dont proviennent les parcelles SE 171 & 172 : Acquisition aux consorts Galzy, suivant ordonnance d'expropriation rendue le 17/10/2007 Publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11817 Suivie des ordonnances d'expropriation rectificatives : - ordonnance rendue le 18/07/2008 - publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11818, - ordonnance rendue le 19/12/2008 - publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11819, - ordonnance rendue le 23/09/2009 - publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11820. Parcelle SE 132 - dont proviennent les parcelles SE 175 & 176 : Acquisition aux consorts Galzy, suivant ordonnance d'expropriation rendue le 12/01/2009 Publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11812 Suivie d'une ordonnance rectificative rendue le 23/09/2009 Publiée le 08/10/2009 - Volume 2009P n° 11813. Parcelles SE 96 & 98 - dont proviennent les parcelles SE 166, 167 & 170 : Acquisition à Mme & M. Terral les 24 & 27/07/2012 Publiée le 06/08/2012 - Volume 2012P n° 13515	SERM	SCI MONTPELLIER JEAN FERRAT	2 025 124,49 €	Généralités : habituelles au CCCT Particularités : - EDDV signé le 28/10/2013 en cours de publication. - Engagement sur la nature du programme et les prix de sortie. Paiement : à l'acte.
------------	-------------------------------------	---	---	---	------	-----------------------------------	----------------	---

19/12/2013	Terrain à bâtir	1331 m ²	3 045 m ² maxi (PC : 2 709,82 m ²)	Commune de Montpellier SE n° 160, 162, 164 et 168 Lot 13	Parcelles SE 96 & 98 - dont proviennent les parcelles SE 164 & 168 : Acquisition à Mme & M. TERRAL les 24&27/07/2012 Publiée le 06/08/2012 - Volume 2012P n° 13515 Parcelles SE 160 & 162 : Acquisition à la Ville de Montpellier le 26/11/2012 Publiée le 18/12/2012 - Volume 2012P n° 20600	SERM	MARIGNAN RESIDENCES	1 325 941,39 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Palement : à l'acte
------------	-----------------	---------------------	---	--	--	------	------------------------	----------------	---

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE – Parc Marianne

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Octobre 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

- Co-contractants de la convention publique d'aménagement : Ville de Montpellier – SERM
- Urbaniste – Paysagiste : ARCHITECTURE STUDIO – TRAVERSES – IMAGINE
- Bureau d'études : EGIS FRANCE – SIEE – BCEOM - INGEROP
- Géomètre : SIRAGUSA
- SPS : Cabinet DEKRA

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

- Après avoir engagé en 2003 des études de définition urbaine pour l'urbanisation de la partie Sud de Port Marianne, la Ville de MONTPELLIER a désigné comme urbaniste, l'équipe constituée d'ARCHITECTURE STUDIO, IMAGINE et TRAVERSES.
- Dans le cadre d'un mandat d'études confié à la SERM pour la définition de l'urbanisation de ce secteur, un programme d'aménagement a été arrêté sur 40 ha, et le conseil municipal a décidé par délibération du 3 juin 2004, de lancer une procédure de ZAC sur un premier secteur de 7 ha.

Après mise à disposition du public, un bilan provisoire de la concertation a été dressé, et le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du 7 octobre 2004.

La modification du POS a été approuvée par délibération du conseil municipal du 9 mai 2005 et la déclaration de projet a été adoptée le 25 juillet 2005.

- Afin de confier la réalisation des missions d'aménagement sur le périmètre de 40 ha dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, la Ville a lancé le 09 février 2005 une procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle, la SERM a été désignée comme aménageur.

La convention publique d'aménagement a été signée le 14 septembre 2005, reçue en préfecture le 16 septembre 2005 après approbation par délibération du conseil municipal du 25 juillet 2005 reçue en préfecture le 1^{er} août 2005 avec comme programme :

- la réalisation de la 1^{ère} ZAC de 7 ha et son extension,
- la poursuite de l'urbanisation sur les secteurs non inclus dans la ZAC et son extension,
- la création des voiries structurantes dans les emprises réservées C37 et C99 au POS,
- la requalification de l'avenue Raymond Dugrand.

Pour la ZAC initiale de 7 ha :

- le bilan complémentaire et définitif de la Concertation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/07/05,
- le dossier de réalisation de ZAC ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2005,
- le POS modifié a été approuvé par délibération le 10 mai 2005, puis le PLU le 02 mars 2006.

Pour l'extension de ZAC portant la superficie totale à 29 ha :

- le dossier de création de l'extension de ZAC a été approuvé par délibération le 27 juin 2006,
- la modification du PLU a été approuvée par délibération le 21 décembre 2006,
- le dossier de réalisation a été approuvé par délibération le 7 février 2007
- Le projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 23 avril 2007
- Un arrêté préfectoral de cessibilité a été pris en date du 29 octobre 2007 pour les terrains situés dans l'emprise de l'extension de ZAC

Pour les boulevards urbains C37 et C99 (avenue Nina SIMONE et rue Joan MIRO) :

- L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2006.
- Un arrêté préfectoral de cessibilité a été pris en date du 03 juillet 2008 pour les terrains situés dans l'emprise de l'avenue Nina Simone et de la rue Joan Miro (emprises réservée au PLU C37 et C99).

Pour la requalification de l'avenue Raymond Dugrand (anciennement avenue de la Mer) :

- Les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire se sont déroulées du 1^{er} septembre au 07 octobre 2009.
 - Le projet de requalification de l'avenue Raymond Dugrand a été déclaré d'utilité publique urgente et de cessibilité par arrêté préfectoral pris en date du 16 mars 2010.
- Par avenant n°1 en date du 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, il a été décidé de ramener à 0 le montant de la participation de la Collectivité.
 - Par avenant n°2 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. Cet avenant a également modifié la participation financière de la Ville de Montpellier.
 - Par avenant n°3 en date du 1^{er} août 2008, reçu en préfecture le 06 août 2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçue en préfecture le 31 juillet 2008, il a été décidé d'augmenter la participation de la collectivité au coût des infrastructures (avenue Nina Simone et rue Joan Miro) afin de prendre en compte l'actualisation du coût des travaux.
 - Par avenant n°4 en date du 09 septembre 2009 reçu en préfecture le 18 septembre 2009 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville de Montpellier a été recalé pour tenir compte de la mise au point du planning de réalisation des infrastructures primaires.
 - Par avenant n°5 en date du 23 juillet 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 la participation financière de la Ville a été réduite, l'échéancier des versements de la participation a été recalé dans le temps et une mission complémentaire de suivi des performances énergétiques a été confiée à la SERM.
 - Par avenant n°6 en date du 9 août 2011 reçu en préfecture le 17 août 2011, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet reçue en préfecture le 1^{er} août 2011, le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu au secteur de la Baume afin de poursuivre la politique de requalification et d'extension urbaine à Port Marianne en cohérence avec les quartiers déjà réalisés ou en cours. Sur ce secteur d'une superficie d'environ 4 hectares, les missions confiées à la SERM consistent à réaliser les études urbaines sur la totalité du secteur et à réaliser les missions opérationnelles sur une première partie des terrains.
 - Par avenant n°7 en date du 18/10/2013 reçu en préfecture le 20/12/2013, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/11/2013 reçue en préfecture le 28/11/2013, la mise en cohérence du planning de réalisation des infrastructures primaires et du programme pluriannuel des investissements de la Ville de Montpellier ont impliqué une mise à jour de l'échéancier prévisionnel des participations de la Collectivité à la réalisation de ces ouvrages.

1.2.2 Recours

L'opération n'a fait l'objet d'aucun recours à ce jour.

1.3 Programme

Les études de définition urbaine ont mis au point un projet d'ensemble constitué de plusieurs secteurs d'urbanisation et de voiries structurantes à créer ou à requalifier.

Le programme de la concession d'aménagement porte ainsi sur les opérations suivantes :

- Réalisation d'une ZAC de 7 ha située entre l'avenue du Mondial 98 et le Parc Georges Charpak : 100.000 m² sdp à majorité logements.
- Poursuite de l'urbanisation par l'extension de cette ZAC sur 26 ha comprenant les sous-secteurs suivants :
 - le parc paysager et sa partie sud située le long de l'avenue Nina SIMONE sur 13 ha : 80.000 m² sdp à majorité logements,
 - le secteur situé entre l'autoroute A9 et l'avenue Nina SIMONE sur 7 ha : 30.000 m² sdp de logements et activités, (sous secteur 2)
 - un secteur d'environ 2 ha situé dans la partie est du périmètre, en façade de l'avenue du Mondial 98 : 10.000 m² sdp de logements,
- Requalification d'un secteur de 4 ha occupé par l'entreprise UNION MATERIAUX : 40 000 m² sdp, bureaux – logements.
- Requalification et urbanisation du secteur de la Baume d'environ 4 ha au nord et en continuité de la ZAC initiale : 35 000 m² sdp de logements sur la 1^{ère} partie opérationnelle.
- Requalification de l'avenue Raymond Dugrand entre la place Ernest Granier et l'autoroute A9, et aménagement de deux voiries structurantes : avenue Nina Simone (emprise réservée C37) et rue Joan Miro (emprise réservée C99).

- Programme global de construction de la ZAC et de son extension :

	<u>Sdp programme</u>	<u>sdp maximale constructible</u>
Logements comprenant 25 à 30% de logements sociaux, services et hôteliers, locaux d'activités, commerces et équipements publics	180 000 m ²	220 000 m ²

- Le programme des équipements publics approuvé le 29/09/05 a fixé les modalités de réalisation et de financement des équipements publics correspondant aux besoins des habitants et usagers du futur quartier et dont le financement est assuré pour partie dans le cadre de la ZAC :

TABLEAU DE SYNTHESE

Nature des équipements		Financement
Réalisation d'un centre culturel ou socio-culturel pour l'ensemble des quartiers de Port Marianne		Ville 100% (ou Eglise) (y compris foncier) La ZAC Port Marianne – Parc Marianne assure la viabilité du terrain
Réalisation d'un centre culturel ou musée		Ville 100% La ZAC Port Marianne – Parc Marianne assure la viabilité du terrain
Réalisation des voiries nouvelles et réseaux uniquement nécessaires au fonctionnement de la ZAC, y compris réseau de chauffage urbain		100% ZAC
Aménagement complémentaire du Parc Georges Charpack pour les besoins des nouveaux habitants de la ZAC		100% ZAC
Aménagement concernant les voiries primaires (créations nouvelles ou réaménagement de voies existantes) :	- avenue Joan Miró - avenue Nina Simone	80% Ville 20% ZAC (Port Marianne – Parc Marianne) 90% Ville 10% ZAC (Port Marianne – Parc Marianne)

Les coûts prévisionnels pris en charge par la ZAC sont indiqués dans le bilan prévisionnel.

Le secteur de la Baume situé en continuité du périmètre de la Concession d'aménagement, au nord, le long de l'avenue Raymond Dugrand a été intégré au périmètre de la concession d'aménagement par avenant en date du 9 août 2011.

D'une superficie d'environ 4 hectares, il est composé :

- d'une bande de terrains bâtis (couvrant environ 1,5 hectares), situés le long des avenues Raymond Dugrand et Albert Einstein, occupés de construction hétérogènes, d'activités et d'habitations,
- d'un espace central d'environ 2,5 hectares constitué de terrains pour la plus part libres situés en limite nord du site actuellement occupé par la société Union Matériaux.

De par sa démarche de développement durable, la mixité urbaine et sociale de son programme, sa qualité urbaine et architecturale, et la maîtrise énergétique réalisée notamment grâce au réseau de chauffage urbain mis en œuvre, Parc Marianne fait aujourd'hui référence comme Ecoquartier exemplaire. Ainsi l'opération a-t-elle été lauréate dans le cadre de l'appel à projets national « Ecoquartier 2011 », dans la catégorie « approche écologique globale ». Cette démarche s'est poursuivie en 2012 et 2013 par la reconnaissance par l'Etat de l'engagement de l'opération dans le processus de labellisation Ecoquartier.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	30 000 m ²
Surface maîtrisée	85 %
Surface acquise dans l'année	0m ²

A l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement, soit sur les 44 ha de terrain, le foncier est réparti comme suit :

- Les secteurs à urbaniser représentent environ 27 ha dont 85% environ ont été acquis :
 - soit par voie amiable auprès de propriétaires privées,
 - soit à des collectivités (Ville de Montpellier et Communauté d'Agglomération) lorsque celles-ci étaient propriétaires des terrains à aménager.
- Le parc public (Parc Marianne) qui représente environ 7ha,
- Environ 10 ha de terrains appartenant à la Collectivité et situés dans l'emprise des voies structurantes à créer ou à requalifier. L'acquisition de ces terrains n'est pas prévue au bilan d'opération, ces derniers étant destinés au domaine public après aménagement.

Afin d'assurer la maîtrise foncière, chaque secteur fait l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique.

La société SETIS a été désignée après mise en concurrence comme prestataire foncier pour l'ensemble du programme. Les démarches de négociations à l'amiable, les procédures administratives nécessaires (dossiers de DUP, saisie des services fiscaux), et les premières acquisitions ont été engagées en accord avec la SERM et la Collectivité.

Environ 3 ha de terrains restent à acquérir, correspondant au secteur de La Baume.

Les terrains des sites occupés par Union Matériaux d'une part (représentant 2,5 ha) et la Scaram d'autre part (représentant 1 ha) ne seront pas acquis par la SERM. Ils seront traités directement par le privé, sous contrôle de l'aménageur et dans le cadre de conventions de participation (L.311-4 du Code de l'urbanisme) pour y réaliser les programmes de constructions définis dans le cadre du projet.

2.2 Etudes

Concernant la ZAC et son extension, ainsi que les infrastructures primaires, les études suivent leur cours au rythme du développement et de la commercialisation de l'opération.

Pour le secteur de la Baume, les études sont engagées en vue de la création d'une ZAC.

2.3 Travaux, honoraires et frais divers

Le poste travaux et honoraires comprend notamment :

- les travaux de viabilité des secteurs à urbaniser qui sont réalisés en tranches successives en fonction de la maîtrise foncière et de la commercialisation de chaque secteur,
- les travaux d'aménagement des voies structurantes qui font l'objet d'un phasage dans le temps,

Le poste honoraires techniques correspond aux frais de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination... nécessaires, à la réalisation des travaux.

Le poste frais divers correspond notamment aux frais de reprographie et impression, de mise en concurrence, de publicité, d'appel d'offres de géomètre, de contentieux, aux impôts et taxes, aux frais d'information et de communication ainsi qu'aux imprévus d'opération.

En 2013, les aménagements réalisés concernent notamment :

- Les travaux de finition des aménagements de la partie Nord de l'opération
- Les travaux de viabilité de la partie sud du parc
- La réalisation du miroir d'eau et les aménagements paysagers complémentaires du parc Charpak
- La 1ère phase de réalisation de l'avenue Nina Simone.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	180 000 m² shon
% commercialisé (actes signés)	70 %
Surface commercialisée dans l'année	3 635 m² shon

Au 31/12/2013, l'opération est commercialisée à 70 % environ.

1 497 logements (dont 27 % de logements sociaux) et 20 000 m² shon de programmes d'activités sont livrés ou engagés.

Globalement, le programme de logements réalisés sur l'opération répond au principe de mixité sociale en offrant :

- 1/3 de logements sociaux
- 1/3 de logements en accession aidée et/ou intermédiaire
- 1/3 de logements libres

Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement/autre
Ville de Montpellier	2014 m²	16C École Chengdu
ROXIM Management (SCI NUAGE)	3 500 m² sdp	20 Le Nuage
MARIGNAN RESIDENCES	37 log.	13 Le Novalia
SNC KAUFMAN & BROAD Promotion 3	55 log.	18A1
NEXITY (SCI MONTPELLIER JEAN FERRAT)	68 log.	18A2
ICADE Promotion	71 log. 2 800 m² Bur. 865 m² com.	16A Le DORAMAR

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	24 212	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	17 039	K€ HT
dont dépenses dans l'année	144	K€ HT
Nouveau bilan	24 375	K€ HT

Les dépenses d'acquisitions réalisées au cours de l'année 2013 portent sur :

- Le solde de l'acquisition au concédant de l'assiette du lot 20
- Les provisions pour acquisition de la parcelle SB33
- L'augmentation des frais d'acquisition

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 096	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 001	K€ HT
dont dépenses dans l'année	79	K€ HT
Nouveau bilan	2 118	K€ HT

Le poste études évolue peu et présente une augmentation de 23 k€ HT, afin d'intégrer les études hydrauliques de la Lironde.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	66 306	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	37 996	K€ HT
dont dépenses dans l'année	7 471	K€ HT
Nouveau bilan	66 881	K€ HT

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2013 en travaux et honoraires techniques correspondent :

- d'une part aux travaux de viabilité des secteurs situés au sud du parc Charpak afin de permettre la poursuite de l'urbanisation de ces secteurs
- d'autre part à la réalisation des infrastructures primaires, et notamment de l'avenue Nina Simone et de la rue Joan Miro.

Au bilan global de l'opération, le poste travaux et honoraires techniques est en augmentation de 574 k€ HT, y compris honoraires, s'expliquant par l'intégration des travaux suivants :

- le cheminement piéton le long du groupe scolaire André Malraux
- la finition de la rue Andy Warhol
- les gradins du miroir d'eau

Les travaux hydrauliques et aménagements paysagers sur le Parc Charpak y compris vérinage de la passerelle sont maintenus.

Pour mémoire, les travaux de la rue du Mas Rouge ne sont pas prévus dans la concession Parc Marianne.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	11 740	K€ HT
----------------	--------	-------

Cumul des rémunérations au 31.12	5 972	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	911	K€ HT
Nouveau bilan	11 423	K€ HT

La rémunération est conforme au traité de concession.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	1 882	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	317	K€ HT
dont frais financiers de l'année	88	K€ HT
Nouveau bilan	1 616	K€ HT

Ce poste comprend les frais sur court terme générés par les mouvements financiers réalisés en fonction de la situation de trésorerie de l'opération, et les intérêts sur emprunts qui pourront être contractés en accord avec la collectivité.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	2 483	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 069	K€ HT
dont frais divers de l'année	182	K€ HT
Nouveau bilan	2 642	K€ HT

Les frais divers correspondent pour l'essentiel aux frais de reprographie, d'appel d'offres, de géomètres et de communication.

3.1.7 Fonds de concours

Bilan approuvé	2 000	K€ HT
Cumul au 31.12	1 000	
dont fonds de concours de l'année	0	
Nouveau bilan	2 000	K€ HT

Le fonds de concours de 2 000 k€, dont 1 000 k€ ont été versés est maintenu.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	74 620	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	35 641	K€ HT
dont recettes dans l'année	5 214	K€ HT
Nouveau bilan	74 745	K€ HT

Les recettes de cession progressent de 125 k€ du fait de l'ajustement du prix de charge foncière.

Sur les emprises au nord et au sud de l'équipement public à l'Est du parc Charpak étaient prévues 4 lots, le 8 et le 4b au nord, et le 15 et 19 au sud.

Le plan de masse de ce secteur a été adapté par Architecture Studio afin de laisser libres les parvis de part et d'autre de l'équipement public, et des cônes de visibilité depuis les avenues Mondial 98 et Nina Simone.

Le nouveau plan intègre donc un lot unique au nord : le 4b prévu en commercialisation ultérieure, et un lot unique au sud : le 19 attribué à FDI.

Les programmes engagés sont :

- URBAT Lot 14 : 37 logements

- EIFFAGE Lot 18B1 : 60 logements
- ACM Lot 18B2 : 40 logements
- FDI Lot 19 : 130 logements

La consultation du lot 11 (60 logements) est lancée été 2014.

Les recettes de cession sont diminuées de 76 k€ pour la transformation de logements libres en logements PSLA sur le lot 16C TEODORA (SFHE), correspondant au remboursement d'une fraction du prix de vente du terrain

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	163	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	163	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	163	K€ HT

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	34 170	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	19 609	K€ HT
dont recettes dans l'année	6 669	K€ HT
Nouveau bilan	34 171	K€ HT

La participation du concédant correspond à la part des infrastructures primaires (avenues Raymond Dugrand, Nina Simone et Joan Miro) non couverte par le budget de l'opération.
Cette participation ne connaît pas d'évolution cette année.

3.2.4 Autres participations :

La participation de 1 126 k€ entièrement versée par la Communauté d'Agglomération correspond à la quote part due par cette Collectivité pour les travaux rendus nécessaires pour l'intégration de la ligne 3 de tramway à l'avenue Raymond Dugrand.

3.2.5 Autres produits :

Une subvention de l'ADEME de 680 k€ a été perçue dans le cadre des investissements réalisés sur l'opération en matière de développement durable et notamment de mise en œuvre de la distribution de chauffage urbain à partir d'énergie renouvelable

3.3 Moyens de financement :

La trésorerie de l'opération sur l'année 2013 ont conduit à positionner les avances inter opérations suivantes:

- Une avance de trésorerie de l'opération Les Jardins de la Lironde de 1 500 K€ perçue au 1^{er} trimestre 2012 et qui a été remboursée intégralement sur l'année 2013 (500K€ en 06/2013, 500K€ en 07/2013 et 500K€ en 08/2013),
- Une nouvelle avance de trésorerie de l'opération Les Jardins de la Lironde de 700K€ perçue en 09/2014 dont 600K€ ont été remboursés en 11/2013 et 100K€ seront remboursés courant 2014,
- Une avance de trésorerie de l'opération Jacques Cœur de 2 900K€ perçue en 2013 (2000K€ en 04/2013 et 900K€ en 05/2013) et qui a été remboursée intégralement sur l'année 2013 (400K€ en 07/2013 et 2500K€ en 08/2013),

- Une avance de trésorerie de l'opération Consuls de Mer de 2 000K€ perçue en 01/2013 dont 600K€ ont été remboursés courant 2013 (500K€ en 05/2013 et 100K€ en 11/2013) et 1400K€ seront remboursés courant 2014,
- Une avance de trésorerie de l'opération Les Grisettes de 6 000 K€ perçue en 2 versements (4 500K€ au 1^{er} trimestre 2012 et 2 500K€ au 2nd trimestre 2012) dont le remboursement s'est planifié de la manière suivante :
 - 4 500 K€ au 4^{ème} trimestre 2012
 - 1 000 K€ au 1^{er} trimestre 2013
 - 500 K€ au 2nd trimestre 2013
- Une avance de trésorerie de l'opération Richter de 1 500K€ perçue courant 2013 (1 000K€ en 02/2013 et 500K€ en 03/2013) et qui a été remboursée intégralement sur l'année 2013 (500K€ en 07/2013 et 1 000K€ en 08/2013),
- Une nouvelle avance de trésorerie de l'opération Richter de 600K€ perçue en 12/2013 dont le remboursement est planifié courant 2014.

Ces avances inter opérations permettent de limiter le recours à l'emprunt.

Néanmoins, compte tenu de la trésorerie de l'opération, d'autres moyens de financement sont nécessaires.

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	6 500	K€
Encours au 31.12	4 000	K€
Dont mobilisé dans l'année	4 000	K€
Nouveau bilan	9 000	K€

La planification des dépenses nécessite de revoir la programmation des emprunts (+2.5M€).

3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	12 000	K€
Cumul au 31.12	3 000	K€
Perçu sur l'année en cours	3 000	K€
Nouveau bilan	24 000	K€

Les avances infra annuelles de 3M€ consenties par la Ville sont prolongées de 4 ans, soit jusqu'en 2020.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	110 908	K€ HT
Nouveau bilan	111 057	K€ HT
Evolution	149	K€ HT

IV. CONCLUSION

Le bilan global de l'opération évolue peu, avec uniquement quelques ajustements opérationnels. Les montants des participations et fonds de concours ne sont pas modifiés.

La partie nord de l'opération le long de l'avenue du Mondial 98 est quasiment terminée, et vit maintenant son appropriation par ses usagers.

L'année 2013 a été marquée par l'ouverture du groupe scolaire Chengdu, la livraison des logements sur l'ilot 17, la livraison du miroir d'eau et l'engagement des programmes du Nuage, du Dora Mar (ilot 16), et de l'ilot 18.

Le basculement opérationnel s'est donc opéré cette année vers la partie sud de l'opération.

La reconnaissance par l'État de l'engagement de Parc Marianne dans une démarche de labellisation « Eco Quartier » confirme, outre les qualités urbaines du projet, ses performances en matière de développement durable.

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC PORT MARIANNE – PARC MARIANNE**

CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE

(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)

AVENANT N° 1

ENTRE

La Ville de MONTPELLIER, ayant son siège social, 1 Place Georges Frêche, 34000 MONTPELLIER,

Représentée par Madame Stéphanie JANNIN, Première Adjoint au Maire, déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement durable, agissant en vertu d'une délibération n° du Conseil Municipal en date, reçue en Préfecture de l'Hérault le,

Ci-après dénommée " la Ville " ou " la Collectivité "

D'une part,

ET

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

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

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

D'autre part.

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

Par délibération en date du 17 juin 2013, reçue en Préfecture le 20 juin 2013, la Ville de MONTPELLIER a décidé, en application des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, d'approuver la convention d'avance de trésorerie à la concession d'aménagement de la ZAC PORT MARIANNE Parc Marianne. La convention a été signée le 26 juin 2013.

Cette convention publique d'aménagement prévoit à l'article 16.7 et l'article 17 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la SERM sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L.1523-2,4° du code général des collectivités territoriales.

La Ville de Montpellier a décidé de verser une avance de trésorerie à la SERM, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Compte tenu de la trésorerie de l'opération les années 2016 à 2020, et afin de limiter le recours à l'emprunt, la ville de Montpellier décide par le présent avenant n°1 à la convention de trésorerie de prolonger les avances annuelles de 3 M€ jusqu'à 2020.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

En application de l'article 16.7 de la convention publique d'aménagement ZAC PORT MARIANNE – PARC MARIANNE et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel figurant au bilan d'aménagement ci-annexé, la Ville de Montpellier versera chaque année, en début d'année une avance de trésorerie de 3 000 000 € destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération dans les conditions précisées ci-après et conformément aux dispositions de l'article L 1523-2, 4° du CGCT.

ARTICLE 2 — MONTANT ET MODALITES DU VERSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE

Le plan de trésorerie de la convention publique d'aménagement faisant apparaître des besoins de trésorerie annuels nécessaires à sa réalisation, les avances de trésorerie annuelles sont programmées comme suit :

	Versements en €
T1 2014	3 000 000 €
T1 2015	3 000 000 €
T1 2016	3 000 000 €
T1 2017	3 000 000 €
T1 2018	3 000 000 €
T1 2019	3 000 000 €
T1 2020	3 000 000 €

ARTICLE 3 — DUREE / MONTANT ET MODALITES DU REMBOURSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2020, au plus tard, date à laquelle elle devra être intégralement remboursée.

Cette durée pourra être prolongée par avenant.

L'avance fait l'objet de remboursement conformément au tableau ci-après.

	Remboursements en €
T4 2014	3 000 000 €
T4 2015	3 000 000 €
T4 2016	3 000 000 €
T4 2017	3 000 000 €
T4 2018	3 000 000 €
T4 2019	3 000 000 €
T4 2020	3 000 000 €

317

ARTICLE 4 — CONDITIONS FINANCIERES

L'avance de trésorerie consentie dans le cadre de la présente convention ne donnera pas lieu à versement d'intérêts au profit de la Ville De Montpellier.

ARTICLE 5 — ENTRE EN VIGUEUR

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

Fait à Montpellier
Le
En 3 exemplaires

Pour la SERM,
Monsieur Christophe PEREZ
Directeur Général

Pour La Ville,
Madame Stéphanie JANNIN
Première Adjoint au Maire
Déléguée à l'urbanisme et à
l'aménagement durable



OPERATION n°1225 - ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE

ACQUISITIONS AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2013

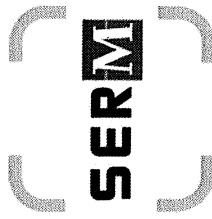
Bilan en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

Concession d'aménagement en date du 14 septembre 2005 transmis en préfecture le 16 septembre 2005 notifié le 12 août 2005

Avenant n°7 du 10 décembre 2013 reçu en préfecture le 20 décembre 2013

Déclarée d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°207-I-825 en date du 26 avril 2007 modifiée par arrêté préfectoral modifiée par arrêté préfectoral n°2012-I-353 en date du 15 février 2013

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
17 avril & 6 mai 2013	Sol	309	MONTPELLIER - SB 230 (ex SB 35p)	VILLE DE MONTPELLIER	SERM	59 530,90 €	Générales : habituelles Particulières : RAS Avis des services fiscaux n° 2012 172V0709 du 23 avril 2012 Paie ment : sur présentation attestation notariale
		596	MONTPELLIER - SB 233 (ex SB 36p)				



ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE
RAPPORT SPECIAL
SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2013

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

1. Rappel du contexte administratif de l'opération :

- Une convention publique d'aménagement a été signée le 14 septembre 2005 entre la Ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005.
- **L'article 7** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2006 arrêtant les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire joints à la demande de saisine du Préfet pour la prise d'un arrêté d'ouverture d'enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, et de cessibilité.
- Arrêté d'ouverture des enquêtes publiques n° 2006-01-2328, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 5 octobre 2006.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2006 adoptant la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général de l'opération "ZAC Port Marianne-Parc Marianne Extension".
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et cessibilité n° 2007-I-825 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 23 avril 2007 d'une durée de 5 ans dont l'objet est la réalisation de l'extension de la ZAC Port Marianne - Parc Marianne et la cessibilité des biens bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération "ZAC Port Marianne-Parc Marianne Extension".
- Arrêté de cessibilité n°2007-01-2664 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 29 octobre 2007.
- Arrêté de cessibilité n°2008-01-1833 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 3 juillet 2008.
- Arrêté de cessibilité n°2009-01-2351 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 7 septembre 2009.
- Arrêté de cessibilité modificatif n°2010-01-2102 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 1 juillet 2010.
- Arrêté de cessibilité n°2011-I-968 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 5 avril 2011.
- Arrêté de cessibilité de prorogation n°2011-I-2271 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 20 octobre 2011.

2. Avancement de l'opération

L'enquête parcellaire concernait 28 unités foncières.

En 2013 : une unité foncière est concernée par une procédure judiciaire en cours (tableau de synthèse ci-joint).

OPERATION N°1225 : ZAC PORT MARIANNE PARC MARIANNE- EXTENSION
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT

Année 2013

I. ACQUISITIONS PAR VOIE JUDICIAIRE

Nature du bien ¹	Références cadastrales	Surface cadastrale (m²)	Surface du bien exproprié (m²)	Ordonnance d'expropriation	Indemnité Judiciaire Définitive TIC ²	Date prise de possession
S	SE 131 (ex SE 94)	9 238	6 737	n° 07/173 du 17/10/2007 rectificative n° 08/177 du 18/07/08 rectificative n° 08/395 du 19/12/08 rectificative N°09/257 du 23/09/2009	593 856,00 €	

¹ T : terre - S : sol – VI : vignes – B : bâti

² TIC : Toutes Indemnités Confondues - valeur vénale, remploi et autres

OPERATION N°1225 : ZAC PORT MARIANNE PARC MARIANNE- EXTENSION
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT

Année 2013

II. ACQUISITIONS AMIABLES SOUS DUP

NATURE DU BIEN	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	SURFACE CADASTRALE	SURFACE ACQUISE	PRIX T.I.C. en € ³	DATE DE L'ACTE
Sol	MONTPELLIER - SB 230 (ex SB 35p)	2 726	309	59 530,90 €	17 avril & 6 mai 2013
	MONTPELLIER - SB 233 (ex SB 36p)	4 765	596		

³ TIC : Toutes Indemnités Confondues - valeur vénale, emploi et autres

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jacques Cœur Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Par convention de mandat du 10 février 1994, la Ville de Montpellier a confié à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) les études du quartier et du bassin Jacques Cœur.

Dans ce cadre, un concours d'urbanisme et de maîtrise d'œuvre a été organisé en 1994. Le lauréat de ce concours, ARCHIMEDE, SARL constituée des architectes A. Garcia-Diaz, F. Fontès et Ph. Bonon, a procédé aux études préliminaires à la réalisation de ce nouveau quartier.

Un concours en vue du choix de bureaux d'études a été organisé pour compléter l'équipe de maîtrise d'œuvre. A l'issue de ce concours, les bureaux d'études INFRA-SUD et SIEE ont été retenus.

Depuis lors, les études d'urbanisme et les études préliminaires d'infrastructures se sont poursuivies en vue de la préparation du dossier d'une première zone d'aménagement concerté (ZAC), dénommée Port Marianne - Jacques Cœur, sur un périmètre compris entre le Lez à l'ouest, l'avenue Raymond Dugrand à l'est, l'avenue Marie de Montpellier au nord et le bassin Jacques Cœur au sud.

Les objectifs et modalités d'association du public pour cette ZAC ont été adoptés par délibération du Conseil municipal du 24 juillet 1995. Par délibération du 6 janvier 1997, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a décidé de concéder les études et la réalisation du quartier Jacques Cœur à la SERM.

Le dossier de création de cette ZAC a été arrêté par le Conseil municipal du 27 février 1997 et approuvé par celui du 25 avril 1997.

Le dossier de réalisation de la ZAC, élaboré en association avec les services de l'Etat et soumis à concertation, a été arrêté par délibération du Conseil municipal du 22 octobre 1998. Après enquête publique et avis favorable de la commission d'enquête, ce dossier de réalisation a été approuvé par délibération du 27 juillet 1999. L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 octobre 1999.

Par délibération du 24 septembre 2002, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 à la convention publique d'aménagement afin de pouvoir engager durant l'année 2003 les études nécessaires à l'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur, compte tenu de la bonne commercialisation de la partie nord de l'opération. Ces études ont amené le Conseil municipal à approuver le lancement de cette extension par délibération du 31 mars 2004.

A l'issue de la concertation organisée auprès du public, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création et arrêté le dossier de réalisation de l'extension de ZAC par délibération du 7 octobre 2004. Par délibérations du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a ensuite approuvé le dossier de réalisation de l'opération ainsi que son programme des équipements publics.

Cette extension, qui porte à 9,6 hectares la superficie totale de la ZAC, permet de poursuivre la réalisation du quartier jusqu'à l'avenue Théroigne de Méricourt, au sud. L'ensemble de ce nouveau quartier, extension comprise, totalisera environ 1 500 logements, des commerces, des locaux d'activités et des bureaux, répartis sur onze îlots.

Par délibération du 25 juillet 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement en vue d'autoriser la SERM à réaliser le bâtiment situé en bordure de la place Ernest Granier (îlot A), et de poursuivre ainsi la réalisation des façades de cet espace public majeur, amorcées avec celles du bâtiment dénommé « *Etoile Richter* », également réalisé par la SERM et situé sur l'îlot N de la ZAC Port Marianne - Richter.

Ce bâtiment, dénommé « *Arche Jacques Cœur* » a été inauguré le 20 juin 2007. Il abrite des bureaux sur une superficie totale d'environ 11 600 m², ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Par délibération du 9 octobre 2003, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 3 à la convention publique d'aménagement visant à étendre le périmètre de ladite convention aux voies primaires riveraines du quartier (les avenues Raymond Dugrand et Théroigne de Méricourt) au droit de l'opération.

Un avenant n° 4 a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 29 juillet 2004, afin de proroger la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2008.

Un avenant n° 5, approuvé par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2004, a permis d'étendre le périmètre de la convention publique d'aménagement, de confier à la SERM l'étude et la réalisation de l'extension de la ZAC, d'approuver le bilan financier prévisionnel qui s'attache à cette extension et de proroger la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2013.

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

L'avenant n° 6, que le Conseil municipal a approuvé le 25 juillet 2005, a permis de modifier la concession d'aménagement pour ajuster, en le minimisant, le taux de rémunération de la SERM en matière d'acquisitions foncières, et réduire le périmètre de l'opération en excluant une partie de l'emprise de l'avenue Raymond Dugrand.

L'avenant n° 7, approuvé par le Conseil municipal le 26 juillet 2007, a autorisé la SERM à confier la mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) à un prestataire extérieur, celle-ci étant supprimée de la concession d'aménagement.

Le Conseil municipal a approuvé, par délibération du 27 juillet 2009, la modification du programme des équipements publics de la ZAC afin d'y intégrer la réalisation d'un parking public. Ce parking public, comportant environ 800 places, sera situé sous l'îlot H de la ZAC en bordure de l'avenue Raymond Dugrand et permettra de répondre aux besoins en stationnement des nombreux programmes de commerces, de bureaux ou de logements en cours de construction ou à venir sur cette avenue. Pour permettre la réalisation de ce parking par la SERM, un avenant n° 8 à la concession d'aménagement a été approuvé lors de la même séance du Conseil municipal afin de proroger la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2014.

Compte tenu des délais de poursuite de l'opération, et notamment ceux nécessaires à la réalisation du programme de l'îlot H et de son parking public, un avenant n° 9 à la concession d'aménagement approuvé en séance du Conseil municipal du 26 juillet 2010 a permis de proroger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2018. Ce même avenant a par ailleurs amené à modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'opération pour le financement partiel de l'avenue Théroigne de Méricourt (participation reportée en 2012 et 2013 au lieu de 2010 et 2011 pour un montant global inchangé de 1 933 000 € HT).

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil municipal, actant la possibilité d'assurer le portage financier du parking de l'îlot H par un investisseur, a retiré cet ouvrage du programme des équipements publics de la ZAC.

Au 31 décembre 2013, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 62 424 000 € et les recettes perçues à 63 687 000 €. A la même date, le bilan prévisionnel de l'opération est arrêté en recettes et en dépenses à 75 895 000 €.

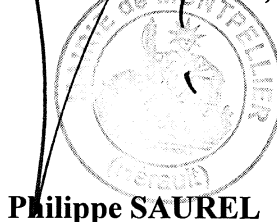
En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jacques Cœur, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM en date du 31 décembre 2013 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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

The image shows a circular official seal of the Municipality of Montpellier. The seal features a central emblem with a star and the words 'MONTPELLIER' and '1629'. A signature, presumably of Philippe Saurel, is written in black ink over the seal. Below the seal, the name 'Philippe SAUREL' is printed in bold capital letters.

Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014



CR 01210C Jacques Coeur Conso y/c parking public
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 14/02/1997

Date de fin convention : 31/12/2018

Intitulé	Bilan	2013			2014				2015					2016	2017	2018	Bilan
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Nouveau
CHARGES	73 268	7 374	62 424														
10 ÉTUDES	880	25	719	627	2 188	2 481	1 960	7 256	1 296	234	409	459	2 398	994	1 104	1 718	75 895
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	1 781		1 781	10				10				7	7			113	850
12 ACQUISITIONS	714	7	636				1	1									1 781
13 TRAVAUX VRD	18 755	748	14 415	144	903	1 150	1 100	3 296	925	35	200	139	1 299	385	105	390	639
14 TRAVAUX BATIMENT	25 966	3 540	24 211	246	1 000	1 000	500	2 746									19 891
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	4 719	176	3 417	51	136	150	117	454	123	71	28	28	249	94	62	97	26 957
17 RÉMUNÉRATION	9 547	819	7 497	151	142	159	114	567	163	36	47	108	354	111	553	668	4 371
18 FRAIS DIVERS	2 889	52	1 953	26	6	23	115	170	86	92	134	106	418	369	363	440	9 751
19 TVA PERDUE																	3 711
20 FONDS DE CONCOURS	7 774	2 000	7 774														7 774
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	74	7	13				13	13				18	18		3	10	57
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	159											53	53				106
27 FRAIS COMMERCIALISATION	8		8											36	18		8
PRODUITS	73 268	10 025	63 687	1 815		998	555	3 368	1 753	450	455	1 617	4 275	1 170	1 100	2 295	75 896
30 LOYERS ET CHARGES	862		262						25	25	30	40	120	220	250	250	1 102
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	41 593	6 174	40 122	1 815				1 815	18				18				41 955
51 VENTES AU CONCÉDANT																	
52 Cessions Immeubles bâtis	27 600	3 334	21 088				255	255	1 710	425	425	1 402	3 962	850	850	2 045	29 050
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	1 932	516	934			998		998									1 932
56 PRODUITS FINANCIERS	739	1	740														740
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	241		241									175	175				416
58 PRODUITS DIVERS	300		300				300	300						100			700
RESULTAT D'EXPLOITATION		2 651	1 263	1 188	-2 188	-1 483	-1 405	-3 888	457	216	46	1 158	1 877	176	-4	577	
AMORTISSEMENTS	21 800	5 900	24 219				3 000	3 000				483	483	500	517	-19	28 700
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	1 500																1 500
62 REMBOURSEMENT AVANCE COLLECTIVITES																	
65 Avances versees	20 300	5 900	24 200				3 000	3 000									27 200
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS			19													-19	
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE OPÉRATION																	
90 FLUX DE TVA																	
MOBILISATIONS	21 800	5 400	23 700	500	1 000	2 000	1 500	5 000									28 700
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS																	
70 MOBILISATION EMPRUNT	1 500						1 500	1 500									1 500
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITE																	
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE OPÉRATION																	
77 DEPOTS RECUS																	
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	20 300	5 400	23 700	500	1 000	2 000		3 500									27 200
MOYENS DE FINANCEMENT		-500	-519	500	1 000	2 000	-1 500	2 000				-483	-483	-500	-517	19	
TRESORERIE		41		1 729	119	358	-1 143	-1 143	-686	-472	-461	251	251	-73	-595		

**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 2013

Août 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

Urbaniste Architecte Coordonnateur		ARCHIMEDE (Transféré à A+ architecture)
Maître d'œuvre concepteur		ARCHIMEDE - INFRASUD – SIEE
Maître d'œuvre d'exécution	Secteur Nord	ARCHIMEDE – INFRASUD – SIEE
	Secteur Sud	ARCHIMEDE – INFRASUD – SIEE
Géomètre		Cabinet SIRAGUSA

Pour la construction de l'immeuble de bureaux de la place Ernest GRANIER, les intervenants étaient :

Maître d'œuvre Architecte	A+ (anciennement BBA)
	BET structure BEST MELSCHER
	BET fluides ENVITHERM
	Economiste L'Echo
	BET électricité JC CHAUVIN
Contrôle technique	QUALICONSULT
Coordonnateur CSPS Secteur Sud	DEKRA

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Dans sa délibération du 6 janvier 1997, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a décidé de concéder les études et la réalisation du quartier PORT MARIANNE - Jacques Cœur à la SERM.

Cette concession, au titre de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, intervient à la suite des études antérieures conduites par la SERM dans le cadre du mandat pour l'urbanisation à l'Est du Lez.

Dans sa délibération du 31 Juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°1 au traité de concession portant sur la mise en conformité du Cahier des Charges de Concession avec la loi 95.127 du 08 janvier 95 relative aux marchés publics et aux délégations de services publics.

Il a également dans sa délibération du 23 décembre 1998, approuvé la cession des terrains propriété de la Ville de Montpellier à la SERM ainsi que la convention financière correspondante.

Le traité de concession est devenu convention publique d'aménagement le 1^{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.

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.

1.2.2 Recours

Sans objet

1.3 Programme

ZAC INITIALE - secteur nord

La superficie de la ZAC PORT MARIANNE Jacques Cœur est de 4,3 ha. Elle est située le long du Lez sur sa rive droite en continuité avec la ZAC PORT MARIANNE Richter.

Sa limite au Sud est fixée par l'emprise du bassin Jacques Cœur qui fait l'objet d'une opération d'équipement distincte.

Sa localisation a conduit à définir pour ce quartier une vocation principale d'habitat : logements en résidence principale, résidences étudiants, résidences services comprenant 20 à 25 % de logements sociaux mais aussi, locaux d'activités, bureaux et commerces.

Ce secteur est commercialisé en totalité et en phase finale d'aménagement.

ZAC ETENDUE – secteur nord et sud – modification / extension de la ZAC

La superficie de la ZAC PORT MARIANNE – Jacques Cœur, après modification – extension, est de 9,6 ha. Son périmètre intègre, au sud du bassin l'ensemble des emprises disponibles entre le Lez et l'avenue de la mer, jusqu'à l'emprise réservée C 37 au plan d'occupation des sols, y compris celle-ci.

La dominante habitat est confirmée pour ce quartier et est complétée par la création d'un pôle d'affaires autour de la place Ernest Granier et le long de l'avenue Raymond Dugrand, ainsi que par l'implantation de locaux commerciaux destinés à répondre aux besoins et animer cette nouvelle centralité de Port Marianne qui se dessine en rive gauche du Lez à partir de la place Ernest Granier, autour du bassin Jacques Cœur et le long de l'avenue Raymond Dugrand.

IMMEUBLE place Ernest Granier « Arche Jacques CŒUR »

Afin d'assurer la cohérence urbaine et architecturale de l'opération d'aménagement et du traitement de la place Ernest GRANIER, la construction d'un immeuble d'activités (bureaux, commerces et services) de 11 650 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 la future avenue Théroigne de Méricourt associe un programme de logements, des bureaux sur la place Pablo Picasso, et une importante façade commerciale préfigurant la requalification de l'avenue Raymond Dugrand.

Du fait de la position centrale de cet îlot sur l'avenue R. Dugrand, la ville a décidé la réalisation d'un parking en sous-sol affecté pour partie à l'usage des programmes immobiliers réalisés sur l'ilot et pour une autre partie destinée à être ouvert au public (450 places) . Ce parking participe au bon fonctionnement du quartier. Il répondra à la fois aux besoins en places privatives du programme immobilier de l'ilot H, et aux besoins progressifs en stationnement ouvert au public liés au développement du quartier. C'est pourquoi, il est réalisé par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement. Sa programmation a évolué au fur et à mesure de l'avancée des études. Initialement calibré à 1000 places dont 800 ouvertes au public, sa capacité a été ramenée à environ 750 places sur 3 niveaux de sous-sol, dont 450 ouvertes au public compte tenu à la fois des besoins de la zone et des difficultés de portage financier.

Les études menées durant l'année 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. A cet effet, la SERM a établi le cahier des charges nécessaire à la consultation d'exploitants spécialisés dans la gestion de parcs de stationnement qui sera lancée au cours du premier semestre 2014. En l'état, ce parking ne constitue pas un ouvrage public et ne figure pas dans le programme des équipements publics de la ZAC.

VOIRIES PRIMAIRES riveraines : L'avenue Théroigne de Méricourt (voie sur l'emprise réservée C 37)

Le profil définitif de cette voirie primaire inter-quartiers a été établi sur la base d'une continuité de traitement (revêtement, plantations, ...) avec l'avenue Nina Simone. La première étape des travaux a été engagée en 2012. Au second semestre 2013, les travaux ont été arrêtés afin de laisser les emprises dégagées pour la construction des programmes en cours : îlot H et sur la ZAC Rive Gauche, lots 1A/1B et 2A/2B. Il est prévu la reprise des travaux en avril 2014 pour une livraison prévisionnelle fin d'année 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€.

L'acquisition à l'amiable de la dernière parcelle privée (SC32) a été réalisée en 2009. L'éviction de l'activité occupant cette parcelle s'est faite en 2010.

Quelques ultimes acquisitions de régularisation peu importantes autour de l'îlot H ont été réalisées en 2012.

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, ...

Cette année ont notamment été réalisées les études d'aménagement des abords du bassin.

2.3 Travaux

Les modalités prévisionnelles de financement initiales de la ZAC prennent en compte sur ce poste la réalisation des travaux de viabilité secondaires du quartier, voiries et réseaux divers (VRD) nécessaires pour assurer la desserte de tous les secteurs de la ZAC ainsi que les frais sur travaux (honoraires des maîtres d'œuvre, bureaux de contrôle, ordonnancement coordination pilotage), les frais liés à l'exécution des travaux ainsi que les frais de reprographie et impression, de mise en concurrence, de publicité, d'appel d'offres de géomètre, de contentieux, les impôts et taxes, les frais d'information et de communication et les imprévus d'opération.

Le poste travaux VRD du bilan prend notamment en compte l'adaptation du carrefour avenue Marie de Montpellier / rue de Syracuse.

Le poste travaux bâtiment comprend les coûts de construction de l'immeuble Arche Jacques Cœur, ainsi que du parking sous l'ilot H réalisé par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement

ZAC initiale – secteur nord

Les travaux réalisés en 2013 concernent essentiellement des petits travaux d'entretien et d'amélioration de voirie ainsi que la livraison de la place de Phocée.

Immeuble place Ernest GRANIER « Arche Jacques CŒUR »

Les travaux de construction de l'«Arche Jacques Cœur» ont démarré en août 2005 pour une livraison des locaux bruts en juillet 2007.

ZAC extension – secteur Sud

Aménagements réalisés en 2013 :

- Travaux d'aménagements provisoires de maintien de la piste cyclable pendant la réalisation du pont de la république,
- Travaux de finitions allée de la méditerranée,
- Travaux de l'avenue Théroigne de Méricourt,

Parking de l'ilot H

Les travaux de construction du parking d'environ 750 places dont 450 places ouvertes au public ont démarré en décembre 2011 pour une livraison fin 2014. L'année 2013 a donc vu la réalisation notamment de la fin du gros œuvre de l'ouvrage et des premiers travaux de second œuvre (réseaux notamment).

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 Connetable »	26 logements
Ilot E1	SAGEC - « Port d'attache »	47 logements
Ilot E 2	HERAULT HABITAT (OPAC de l'Hérault)	50 logements
Ilot E3	BOUYGUES IMMOBILIER – « Port Royal »	42 logements
Ilot F1	ROXIM – « Le Gallia »	71 logements
Ilot F2	PRAGMA « Port Pallas »	55 logements
Ilot B	NEXITY / PRAGMA / ACM – « L'amiral »	167 logements

ZAC extension – secteur Sud

La phase extension prévoit de réaliser à terme 987 logements se répartissant comme suit :

Programmes commercialisés et livrés :

Ilots	Promoteurs	nombre de logements
Ilot I1	ACM - « Galla Placidia »	90 logements
Ilot I2	KAUFMAN & BROAD - « Les Rives d'Hélios »	57 logements
Ilot J1	PRAGMA - « Le Cristal »	75 logements
Ilot J2	ELLUL - « Royal Palmeraie »	73 logements
Ilot K+L1	VINCI – BELLECHASSE « Cœur Marina » « Entre deux rives »	72 logements
Ilot L2	ACM « Le Jacques Cœur »	66 logements
Ilot L3	ROXIM « Le Murano »	76 logements
Ilot L4	BOUYGUES Immobilier « Première Ligne »	71 logements

Programmes en cours de construction :

Ilot H BOUYGUES Immobilier / PRAGMA/ Urbanisme et Commerces « La Mantilla » 407 logements dont 63 logements sociaux en VEFA.

Cet important programme de 34 000 m² shon, réalisé au-dessus du parking de 750 places, comprendra :

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

Le calendrier prévisionnel de réalisation prévoit :

- Les travaux de réalisation du parking en 2011 à T3 2014,
- Les travaux de construction des programmes immobiliers de 2013 à fin 2014,
- La livraison de l'ensemble de fin 2014 à 2015.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 495	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 417	K€ HT
dont dépenses dans l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	2 420	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent aux frais d'enregistrement et notarial pour les acquisitions à la Ville de Montpellier des compléments d'assiette pour l'Ilot H ainsi que des impôts fonciers.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	880	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	719	K€ HT
dont dépenses dans l'année	25	K€ HT
Nouveau bilan	850	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent, d'une part aux frais de l'étude de stationnement réalisée sur l'ensemble de port Marianne, d'autre part à la mission d'assistance auprès de Lyon Parc Auto dans le cadre de la consultation pour la mise en place de l'exploitant du parking public.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	49 440	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	42 043	K€ HT
dont dépenses dans l'année	4 464	K€ HT
Nouveau bilan	51 219	K€ HT

Les dépenses de l'année se répartissent essentiellement sur :

- La construction du parking pour 3 540 K€ env.
- La viabilisation de l'avenue Théroigne de Méricourt pour 698 K€ env.
- La maîtrise d'œuvre pour 176 K€ env.

L'évolution à la hausse de ce poste au bilan est la conséquence de l'augmentation du coût des travaux suivants :

- VRD autour de l'ilot H et de l'avenue Theroigne de Mericourt : + 600K€ env. (arrêt et reprise du chantier et évolutions des profils de rue et modifications de réseaux)
- Travaux de finition et équipement du parking de + 1000 K€ env. (dont 450K€ d'équipements de gestion du parking et 300K€ de travaux nécessaires aux programme de logements pris en charge par les promoteurs.)
- Travaux de développement d'un réseau « intelligent » sur le programme Mantilla dans le cadre de la convention « Ville de Demain » Ecocité : 360K€

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	9 547	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	7 497	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	819	K€ HT
Nouveau bilan	9 751	K€ HT

La rémunération société est établie conformément au traité de concession.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	2 889	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 953	K€ HT
dont frais divers de l'année	52	K€ HT
Nouveau bilan	3 711	K€ HT

La forte évolution de ce poste à la hausse est consécutive à l'intégration du coût sur 4 ans de la prestation de gestion du parc de stationnement public.

3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	7 774	K€ HT
dont dans l'année	2 000	K€ HT

Comme prévu au CRAC 2012, le versement du fond de concours de 2 000 K€ pour le pont de la République a été versé en 2013 sur le bilan de la concession Rive Gauche au lieu de 2014 initialement prévu.

Ainsi, les fonds de concours ont été intégralement versés au 31/12/2013.

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	233	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	13	K€ HT
dont frais financiers de l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	163	K€ HT

Le portage du parking par l'opération jusqu'en 2018 entraîne des difficultés de trésorerie à partir de 2014 nécessitant la mise en place d'un emprunt de 1 500 K€ sur 4 ans.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	69 193	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	61 210	K€ HT
dont recettes dans l'année	9 508	K€ HT
Nouveau bilan	71 005	K€ HT

Parking de l'ilot H

Le parking comprendra environ 750 places de stationnement dont la construction sera financée par les recettes prévisionnelles suivantes :

Cessions de places aux promoteurs des programmes de logement de :	5 416 K€ HT
Participation des promoteurs aux fondations de l'ouvrage :	1 500 K€ HT
Cession à investisseur privé pour les places ouvertes au public :	10 700 K€ HT

Compte tenu des incertitudes liées à la complexité du montage, et aux difficultés rencontrées pour intéresser les investisseurs, une ligne de « risque sur cession » est inscrite à hauteur de :
- 5 000 K€ HT.

L'évolution du poste au bilan est essentiellement due à la baisse de cette provision pour risque (1 000K€), mais également à la répercussion du coût des équipements du parking dans le prix de cession (+450K€).

Immeuble place Ernest GRANIER « Arche Jacques CŒUR »

A fin 2010, l'immeuble Arche Jacques cœur est commercialisé à 95 %. Compte tenu des difficultés rencontrées pour la commercialisation du dernier lot, le solde des cessions ou locations correspondant a été repoussé à 2015.

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	862	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	262	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 102	K€ HT

L'augmentation de ce poste s'explique par la modification du montage retenu pour la gestion du parc de stationnement. La concession encaissera directement les recettes commerciales du parking et non plus une redevance versée par un exploitant (prévu au bilan du CRAC 2012). Le montant du poste correspond donc aux recettes horaires prévisionnelles du parking de 2015 à 2018 (4 ans).

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 932	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	934	K€ HT
dont recettes dans l'année	516	K€ HT
Nouveau bilan	1932	K€ HT

L'opération bénéficie d'une participation de la collectivité s'élevant à la somme de 1 932 K€ HT, correspondant notamment à une quote-part pour la réalisation de la future avenue Théroigne de Méricourt en 2012, 2013 et 2014.

3.2.4 Autres participations :

Sans objet

3.2.5 Autres produits :

Bilan approuvé	300	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	300	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	700	K€ HT

Ce poste intègre le remboursement (300K€) par les promoteurs de travaux réalisés par la SERM dans le volume lui appartenant mais nécessaires aux programmes de logement et aux commerces (locaux poubelles en R-1 notamment).

Il intègre également la subvention issue de la convention « ville de Demain » signée avec l'Etat et l'agglomération de Montpellier pour la mise en place d'un réseau « intelligent » sur le programme de la Mantilla.

3.3 Moyens de financement :

La bonne trésorerie de l'opération a permis de procéder à des avances à d'autres opérations d'aménagement :

a- ZAC des Grisettes

Une avance de 2 500 K€ versée en 2008, remboursée en 2010.

b- ZAC Consuls de Mer

Une avance de 3 000 K€ versée en 2008, remboursée en 2011.

c- ZAC Ovalie

Une avance de 2 500 K€ versée en 2009, 3 000 K€ en 2010 et 1 000 K€ en 2011 dont 3 000 K€ ont été remboursés en 2011 et le solde de 3 500 K€ en 2012.

Une nouvelle avance de 500K€ a été versée en 12/2013 dont le remboursement interviendra courant 2014.

d- ZAC Parc Marianne

Une avance de 2 000 K€ versée en 2011, remboursée en 2012.

Une nouvelle avance de 2 900 K€ a été versée en T2/2013 (2 000K€ en 04/2013 et 900K€ en 05/2013), remboursée en T3/2013 (400K€ en 07/2013 et 2 500K€ en 08/2013).

e- ZAC Rive Gauche

Une avance de 2 500 K€ a été versée en T3/2013, remboursée en T4/2013 (500K€ en 10/2013 et 2 000K€ en 12/2013).

Ces opérations ont versé ou verseront des intérêts au taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	1 500	K€
Encours au 31.12	0	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	1500	K€

Un emprunt de 1 500K€ en 2014 est nécessaire pour le portage du parking de l'ilot H par l'opération jusqu'en 2018.

3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	73 268	K€ HT
Nouveau bilan	75 895	K€ HT
Evolution	2 628	K€ HT

Un bilan qui évolue légèrement au final et reste équilibré. Le résultat futur de l'opération dépendra du niveau de commercialisation du parking de l'ilot H.

IV. CONCLUSION

L'opération Jacques Cœur est réalisée à environ 95 %.

La ZAC initiale, au nord du bassin est en voie d'achèvement.

L'extension de ZAC, côté sud, se poursuit avec les travaux du dernier programme immobilier « La Mantilla » avec un parking de 750 places en sous-sol et la viabilisation qui y est liée.

Les travaux d'aménagement de l'avenue Théroigne de Méricourt se poursuivent, leur achèvement prévu fin 2014 est tributaire de l'avancement du programme de la Mantilla mais également des programmes immobiliers de la ZAC Rive gauche.

L'amélioration des abords paysagés autour du bassin aujourd'hui indispensable au quartier a fait l'objet d'études de conception menées par l'architecte en chef de la ZAC fin 2013, les travaux correspondants sont prévus pour le début 2014.

Cette opération se caractérise par une localisation attractive et un programme varié (à la fois quartier de logement et pôle d'affaire et commercial). Elle présente notamment un rythme soutenu de ses cessions et un très bon niveau des charges foncières.

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

ZAC LA FONTAINE Concession d'aménagement Ville/SERM Compte Rendu Annuel à la Collectivité Exercice 2013 Avenant n°11

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Fontaine est située à l'ouest de la commune de Montpellier, en bordure immédiate du tissu bâti de Celleneuve. Elle a pour objectif de prolonger le quartier de Celleneuve vers l'ouest en intégrant la construction de logements et l'implantation d'activités notamment commerciales.

La ZAC a permis sur 10 hectares environ la création d'un nouveau quartier assurant diversité et mixité sociale (logements locatifs, en accession, sociaux, activités, commerces,...).

Par ailleurs, le quartier de la Fontaine comprend des équipements publics, parmi lesquels on peut citer :

- l'école maternelle Pape Carpentier,
- le CIO (centre d'information et d'orientation),
- la place Mansart (piétonne),
- la création « d'un canal » et d'un mail planté en partie centrale,
- une antenne de l'ANPE,
- le parc Edouard André,...

Un soin tout particulier a été apporté au traitement paysager de ce quartier tant en bordure du carrefour Willy Brandt qu'au coeur de la ZAC. Ce souci d'un environnement de qualité est également visible dans le traitement particulier des espaces publics : square Louis Carles situé devant l'école, plantations sur la place François Mansart, aménagement minéral et création de fontaine sur le quai Louis le Vau,... Tous ces aménagements publics contribuent à l'amélioration du cadre de vie quotidien.

L'aménagement de cette zone a été confié à la Société d'équipement de la région montpelliéraine par traité de concession du 18 juillet 1986. Le dossier de création-réalisation de la ZAC de la Fontaine a été approuvé par

délibération du 12 juillet 1985 et par arrêté préfectoral du 19 décembre 1986. L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 19 décembre 1985. Une modification du plan et du règlement d'aménagement de zone a été approuvée par la délibération du Conseil municipal du 26 février 1999.

Elle fixait les objectifs suivants :

- renforcer le traitement paysager de la ZAC notamment dans sa partie sud,
- créer un parc public orienté vers des activités de détente et de loisirs,
- accentuer le caractère résidentiel du quartier avec de nouvelles opérations composées en majorité de maisons de ville.

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

Le 25 juillet 2006, le Conseil municipal a prorogé par voie d'avenant n°6 la durée de la concession d'aménagement et la mission SERM jusqu'au 31 décembre 2008, permettant ainsi de terminer les derniers aménagements d'espaces publics.

Il faut noter que dans le cadre de cette concession, la SERM n'a pas exercé de prérogatives de puissance publique (application du droit de préemption, procédure d'expropriation, ...).

Le 27 juillet 2009, le Conseil municipal a prorogé par voie d'avenant n°7 la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2010 pour permettre des travaux de finition et d'amélioration.

Le 25 juillet 2011, le Conseil municipal dans un avenant n°8 a prorogé la durée de la concession d'aménagement pour permettre à la SERM d'achever sa mission.

Le 23 juillet 2012, le Conseil municipal a prorogé par voie d'avenant n°9 la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2013 pour percevoir une convention de participation prévue dans le bilan de la ZAC.

Cette convention de participation n'ayant pas été perçue en raison d'un abandon de l'opération par le promoteur retenu, le 25 novembre 2013, le Conseil municipal a prorogé par voie d'avenant n°10 la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014.

A la suite de l'établissement du bilan foncier préalable à la clôture des comptes, il apparaît que des régularisations foncières doivent être encore réalisées. Il est donc proposé un avenant n°11 à la concession d'aménagement pour proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2015 permettant ainsi la clôture de l'opération.

Le bilan de la ZAC s'établit à 8 726 000 € en dépenses et 8 726 000 € en recettes, dont 8 630 000 € réalisés en dépenses et 8 649 000 € réalisés en recettes au 31 décembre 2013.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2013 de la ZAC La Fontaine qui a été établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine, (SERM), aménageur,
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la Société d'Equipement de la Région Montpellier à la date du 31 décembre 2013,
- d'approuver les termes de l'avenant n°11 à la concession d'aménagement,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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

Philippe SAUREL

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC LA FONTAINE

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Septembre 2014

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Architecte Urbaniste
Bureau d'Etudes
Géomètre

Cabinet GARCIA DIAZ
LANGUEDOC INGÉNIERIE
Cabinet BILICKI-OSMO-DHOMBRE

1.2 Situation administrative

La convention publique d'aménagement de la ZAC LA FONTAINE, sur 10 hectares à Celleneuve, a été confiée à la SERM par Traité de concession approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 1986.

Un avenant n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du 28 juillet 1992 a modifié la rémunération du concessionnaire.

Un avenant n° 2 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 1993 a porté la durée de la convention à 12 ans.

Par avenant n° 3 du 31 mars 1998, reçu en Préfecture de l'Hérault le 15 avril 1998, la durée de la convention a été prorogée de 4 ans.

Le dossier de création-réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 1985.

Une modification de la ZAC a été approuvée après concertation et est devenue opposable aux tiers le 3 janvier 1999. Elle permet la réalisation sur les terrains libres non commercialisés d'environ 40 logements supplémentaires, en maisons de ville R+1 ou R+2.

Par délibération en date du 31 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 4 qui a adapté le Cahier des Charges de la convention publique d'aménagement afin de le conformer aux réalités pratiques issues des nouvelles dispositions législatives.

Par délibération en date du 25 juillet 2003, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 5 qui a prorogé la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2006.

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 28 juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 6 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 27 juillet 2009, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 7 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 8 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 23 juillet 2012, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 9 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 25 novembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 10 qui a prorogé la convention publique d'aménagement supprimé l'obligation pour le titulaire de la CPA d'adresser le compte rendu financier de l'opération avant le 15 mai de chaque année.

1.3 Programme

Le programme de la ZAC comporte une SHON maximale autorisée de 62.000 m², dont 58.000 m² sont déjà réalisés (soit près de 700 logements).

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Il n'y a plus de travaux prévus dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

La procédure de contentieux avec M. RODIER faisant suite à un différend relatif au montant d'une participation aux équipements publics de la ZAC est toujours en cours.

Par jugement en date du 25 novembre 2010, la cour d'appel de Marseille a prononcé un jugement favorable au profit de la SERM et de la Ville de Montpellier. Parallèlement, la Ville a fait procéder à une inscription hypothécaire sur les biens de M. RODIER, situés hors ZAC, à savoir les parcelles LM 818 et LM 793 pour un montant de 201 555 €. L'objectif de cette inscription hypothécaire était de récupérer les sommes dues par M. Rodier dès que ce dernier procéderait à la vente des dites-parcelles à la société de promotion immobilière Monne-Decroix qui a déposé un permis de construire sur ces parcelles.

La récupération de ces sommes, prévue pour mi 2011 devait permettre d'engager la clôture de l'opération. Néanmoins, cette inscription hypothécaire a été annulée suite à un recours déposé par M. RODIER. Les sommes dues par M. RODIER devront être recouvrées directement par la Ville de Montpellier.

Par ailleurs, la Société Monné-Decroix Promotion a déposé le 29 février 2012 un permis de construire en vue de la réalisation d'un programme de construction de 34 logements collectifs sur des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC La Fontaine mais non acquises par la SERM. Cela a donné lieu à la signature d'une convention de participation au titre de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme. Compte tenu du blocage du PC, il a été décidé de supprimer le versement de la participation prévu en recettes, ainsi que le versement en dépenses d'un fonds de concours d'un montant de 127 k€, et de les remplacer par le versement d'une participation du concédant de 77 K€ à l'équilibre de l'opération. Ce projet, repris par un autre opérateur, fera l'objet d'une nouvelle convention de participation qui sera perçue directement par la Ville.

Il est aujourd'hui nécessaire de procéder à des régularisations foncières préalablement à la clôture de la concession. Il est donc proposé de prolonger le délai de la concession d'une année.

III. REVISION du BILAN PREVISIONNEL

Le bilan est inchangé par rapport au CRAC 2012.

IV. CONCLUSION

Afin de permettre de procéder aux dernières régularisations foncières préalablement à la clôture de l'opération, il apparaît nécessaire de prolonger la durée de la mission de l'aménageur jusqu'au 31 décembre 2015.



CR 01151 CELLENEUVE ZAC LA FONTAINE

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 19/02/1986
Date de fin convention : 31/12/2014

Intitulé	Bilan		2013		2014				2015				Bilan		
	Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
CHARGES	8 726			8 630				96	96						8 726
10 ÉTUDES	568			568											568
12 ACQUISITIONS	1 883			1 883											1 883
13 TRAVAUX VRD	3 880			3 880											3 880
14 TRAVAUX BÂTIMENT	31			31											31
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	154			154											154
17 REMUNERATION	892			796				96	96						892
18 FRAIS DIVERS	44			44											44
19 TVA PERDUE	6			6											6
20 FONDS DE CONCOURS	36			36											36
21 FRAIS FINANCIERS A CT	368			368											368
22 FRAIS FINANCIERS A MT/LT	725			725											725
27 FRAIS COMMERCIALISATION	140			140											140
PRODUITS	8 726			8 649				77	77						8 726
50 VENTES DE TERRAINS ET	7 736			7 736											7 736
51 VENTES AU CONCÉDANT	354			354											354
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	600			522				77	77						600
56 PRODUITS FINANCIERS	34			34											34
58 PRODUITS DIVERS	3			3											3
RESULTAT				18				-18	-18						
AMORTISSEMENTS	381			381											381
50 AMORTISSEMENT EMPRUNT	381			381											381
90 FLUX DE TVA															
9030 Flux de TVA															
MOBILISATIONS	381			381											381
70 MOBILISATION EMPRUNT	381			381											381
MOYENS DE FINANCEMENT															
TRESORERIE				18		18	18								

347

S.E.R.M.

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ZAC LA FONTAINE

AVENANT n° 11

318

ENTRE

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

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

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

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

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

La convention publique d'aménagement de la ZAC LA FONTAINE, sur 10 hectares à Celleneuve, a été confiée à la SERM par Traité de concession signé le 19 février 1986.

La convention a fait l'objet des avenants suivants :

- avenant n° 1 en date du 24 août 1992 modifiant la rémunération du concessionnaire
- avenant n°2 en date du 29 juillet 1993 prorogeant la durée de la concession
- avenant n°3 en date du 31 mars 1998 prorogeant la durée de la concession
- avenant n°4 en date du 18 août 1998 modifiant le cahier des charges de la concession
- avenant n°5 en date du 9 septembre 2003 transformant la concession en convention publique d'aménagement et associant l'aménageur à la révision du PLU
- avenant n°6 en date du 30 août 2008 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°7 en date du 9 septembre 2009 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°8 en date du 9 août 2011 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°9 en date du 20 août 2012 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°10 en date du 10 décembre 2013 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement

La procédure de contentieux faisant suite à un différend relatif au montant d'une participation aux équipements publics de la ZAC est toujours en cours.

Par ailleurs, la Société Monné-Decroix Promotion a déposé le 29 février 2012 un Permis de construire en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements collectifs sur des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC La Fontaine mais non acquises par la SERM. A la suite de la décision n° 2012/0154 en date du 27 mars 2012, une convention de participation entre la Ville et la Société Monné-Decroix Promotion a été signée ; le montant de la participation devant être versé directement au bénéfice de la SERM, selon les modalités de l'article 4 de la convention de participation. Toutefois, à ce jour le PC n'a toujours pas été délivré. Afin de procéder à la clôture de la concession, il a été décidé de compenser le non versement de la participation par la Société Monné-Decroix Promotion par une participation d'équilibre du concédant.

Préalablement à la clôture de la concession, il convient de procéder à des régularisations foncières.

L'objet du présent avenant n°11, est de prolonger la durée de la mission de l'aménageur afin de procéder à des régularisations foncières préalablement à la clôture de l'opération.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 –DUREE DE LA CONVENTION

L'article 6 est modifié comme suit :

« La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2015 ».

ARTICLE 2 –INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR

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

A Montpellier, le
En trois exemplaires

La Société
Monsieur Christophe PEREZ
Directeur Général

La Ville
Madame Stéphanie JANNIN
Première adjointe au Maire de Montpellier
Déléguee à l'urbanisme et à l'aménagement durable

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

ZAC MALBOSC

Concession d'aménagement Ville/SERM

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Exercice 2013

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de l'aménagement des secteurs desservis par la ligne de tramway n°1, le Conseil municipal a confié un mandat d'étude à la société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) par délibération du 2 juin 1998, concernant le secteur de Malbosc situé à l'ouest de la route de Grabels.

Par délibération du 26 février 1999, le Conseil municipal a lancé la zone d'aménagement concerté (ZAC) Malbosc. Cette opération, d'une superficie de 38 hectares, a pour principaux objectifs :

- de répondre aux besoins en logements dans le secteur nord-ouest de la ville. A ce titre, le programme de la ZAC de Malbosc prévoit environ 2100 logements répartis en différents types : collectifs, intermédiaires et de façon plus marginale, individuels ;
- de constituer un quartier équilibré et animé : outre les logements, ce quartier comprend des commerces, des activités et services, deux groupes scolaires. Il est desservi par une station de tramway, autour de laquelle est organisé un vaste espace public sur lequel a ouvert en 2009 la maison pour tous Rosa Parks;
- de poursuivre l'intégration du quartier Mosson à la ville : la ZAC de Malbosc est très bien reliée aux nombreux équipements publics du quartier Mosson (maisons pour tous Léo Lagrange et Georges Brassens, centre nautique, théâtre J.Vilar, médiathèque J.J.Rousseau, stade et piscine de la Mosson...). De plus, ce nouveau quartier s'ouvre sur le parc de Malbosc qui, à terme, couvrira 30 hectares et offrira de multiples activités de plein air ;
- de mettre en valeur un site exceptionnel : la proximité du parc public, du château d'Ô, des boisements de l'aqueduc Saint Clément ou des mas proches de la rue Henri Lagatu, la topographie remarquable offrant

des vues panoramiques proches et lointaines, sont autant d'éléments mis en valeur dans l'aménagement du nouveau quartier.

Le plan de composition de ce nouveau quartier prévoit un pourcentage important d'espaces verts publics et privés (56% de la surface de l'opération), avec notamment une coulée verte au centre, permettant de relier le parc public de Malbosc à la place centrale s'ouvrant sur la station du tramway.

Par délibération du 30 septembre 1999, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Malbosc et le traité de concession Ville-SERM concernant les études et les aménagements nécessaires à la réalisation de l'opération.

Par délibération du 29 septembre 2000, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Malbosc valant déclaration d'utilité publique et notamment le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le plan d'aménagement de zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

En application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, un avenant n°1 a été signé le 6 septembre 2001. Il avait pour objet de transformer le traité et le cahier des charges de convention en convention publique d'aménagement et de définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 24 septembre 2002, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement qui intégrait une participation de la Ville au bilan de l'opération en vue de réaliser une part des ouvrages de rétention hydraulique nécessités par l'imperméabilisation des terrains du nouveau quartier.

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, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement qui permettait d'ajuster la rémunération de la SERM, afin de tenir compte des évolutions des coûts du foncier.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant supprimée de la concession Ville-SERM, le Conseil municipal a approuvé le 26 juillet 2007 l'avenant n°4 autorisant la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence et prolongeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, le 4 février 2008, le Conseil municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics, permettant d'intégrer la réalisation de trois nouveaux équipements : la Maison pour tous « Rosa Lee Parks », la crèche « La Petite Sirène » et le groupe scolaire modulaire provisoire « François Rabelais ».

Par délibération du 23 juillet 2012, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°5 à la concession d'aménagement qui permettait d'inscrire une augmentation de la participation pour un montant de 180 000 € HT correspondant à des travaux de reprises complémentaires à réaliser sur les voiries et réseaux de la ZAC.

Aujourd'hui l'ensemble des lots de la ZAC sont livrés. Les travaux d'aménagement de la place St Fiacre avec l'implantation d'un bureau de poste débiteront dès l'automne 2014 pour s'achever au premier trimestre 2016.

Le bilan qui est présenté s'établit à 53 784 000 € en dépenses et 53 784 000 € en recettes, dont 51 657 000 € réalisés en dépenses et 52 843 000 € réalisés en recettes au 31 décembre 2013.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité, de la zone d'aménagement concerté Malbosc qui a été établi au 31 décembre 2013 par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), concessionnaire de la Ville,
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2013,

- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014

**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 2013

Juillet 2014

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.

1.2.2 Recours

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

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.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Par rapport au bilan approuvé au CRAC 2012 présenté en 2013, l'avancement de l'opération est le suivant :

2.1 Foncier

En 2013, les dépenses constatées correspondent uniquement aux frais d'impôts fonciers pour les espaces publics non rétrocédés à ce jour.

L'ensemble du foncier est aujourd'hui maîtrisé.

2.2 Etudes

L'ensemble des études amont a été réalisé.

2.3 Travaux

En 2013, les travaux VRD ont représenté 147 K€ HT correspondant aux travaux de finitions de VRD des tranches 4 et 4bis (espaces verts, bassins paysagers), à la fin des travaux de reprises des tranches 1,2 et 3, ainsi que de l'aménagement de l'entrée de ZAC.

Les derniers travaux de VRD restant à réaliser concernent des finitions ainsi que les abords des locaux commerciaux en entrée de ZAC.

Les derniers travaux de bâtiment restant à réaliser concernent la construction d'un pôle commercial devant accueillir un bureau de Poste.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	187 277 m ²
% commercialisé (actes signés)	99%
Surface commercialisée dans l'année	0 m ²

Nombre de logements programmés	2 138
% commercialisé (actes signés)	100%
Commercialisés dans l'année	0

Actes signés sur l'année écoulée :

Aucun acte de cession n'a été signé au cours de l'année 2013.

Les derniers actes à signer concernent la cession des locaux du pôle commercial en entrée de ZAC.

2.4.1 Compromis signés sur l'année écoulée :

Aucun compromis de vente n'a été signé au cours de l'année 2013.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	8 545	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	8 539	K€ HT
dont dépenses dans l'année	4	K€ HT
Nouveau bilan	8 545	K€ HT

Le montant prévisionnel des acquisitions est de 8 545 K€ HT, inchangé par rapport au CRAC 2012. Les 6 K€ restant à réaliser sont une provision pour les impôts fonciers à venir d'ici la fin de la concession.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 291	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 218	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 281	K€ HT

Le montant prévisionnel des études est légèrement diminué (- 10 K€ HT par rapport au CRAC 2012). Les 63 K€ restant à réaliser sont une provision pour des études préalables à mener en vue d'une éventuelle extension de la ZAC.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	31 834	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	30 443	K€ HT
dont dépenses dans l'année	172	K€ HT
Nouveau bilan	31 907	K€ HT

Les données doivent être décomposées comme suit :

→ Travaux VRD :

Réalisé en 2013 : 147 K€ HT
Total des travaux VRD : 25 211 K€ HT
Total réalisé au 31/12/13 : 24 498 K€ HT
Soit un avancement de 97 %

Le montant prévisionnel des travaux de VRD est en légère augmentation (+27 K€ HT par rapport au CRAC 2012). Les travaux de VRD restant à réaliser représentent 740 K€ et concernent les finitions des tranches 4, 4bis ainsi que de l'entrée de ZAC aux abords des locaux commerciaux.

→ Travaux Bâtiments :

Réalisé en 2013 : 1 K€ HT
Total des travaux bâtiment : 3 826 K€ HT
Total réalisé au 31/12/13 : 3 326 K€ HT
Soit un avancement de 87 %

Le montant prévisionnel des travaux de bâtiment est inchangé par rapport au CRAC 2012. Les 500 K€ restant à réaliser correspondent aux travaux de construction du local commercial devant recevoir le bureau de Poste.

→ Honoraires sur travaux

En 2013, les honoraires techniques ont représenté 24 K€ HT, liés aux travaux de VRD. Le poste « honoraires sur travaux » a légèrement augmenté (+ 46 K€ HT par rapport au CRAC 2012) pour prendre en compte des honoraires complémentaires (OPC pour le local commercial, reprise des études suite aux modifications de programmes pour les abords du local commercial).

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	6 499	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	5 933	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	23	K€ HT
Nouveau bilan	6 511	K€ HT

Le montant prévisionnel de la rémunération est en légère augmentation (+ 12 K€ HT par rapport au CRAC 2012), par application du contrat.

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

Le montant prévisionnel des frais financiers est inchangé.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	844	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	807	K€ HT
dont frais divers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	825	K€ HT

Le montant prévisionnel des frais divers est légèrement diminué (- 19 K€ HT par rapport au CRAC 2012) en raison principalement de la baisse des frais d'assurance suite à la suppression du 2^{ème} pôle commercial.

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	51 286	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	50 525	K€ HT
dont recettes dans l'année	14	K€ HT
Nouveau bilan	51 312	K€ HT

Les recettes de cessions se composent de cessions privées, de cessions publiques et de ventes de bâtiments.

→ Cessions privées :

Réalisé 2013 : 14 K€ HT
Total des cessions privées : 44 879 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2013 : 44 867 K€ HT
Soit un avancement de 100 %

Le montant prévisionnel des recettes de cession privées est légèrement augmenté (+ 26 K€ HT par rapport au CRAC 2012) prenant en compte les ventes de droits à construire sur des extensions demandées par les particuliers.

→ Cessions publiques :

Toutes les recettes de cession au concédant prévues au bilan d'opération ont été perçues avant 2013. Elles s'élèvent au bilan à 4 057 K€ HT.

→ Ventes de bâtiments :

Réalisé 2013 : 0 K€ HT
Total des ventes de bâtiments : 2 376 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2013 : 1 601 K€ HT
Soit un avancement de 67 %

Le montant prévisionnel des recettes de cession pour la vente de bâtiment est inchangé. Les 775 K€ restant à percevoir correspondent à la vente du pôle commercial devant recevoir entre autre le bureau de Poste.

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	1 058	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 057	K€ HT
dont recettes dans l'année	179	K€ HT
Nouveau bilan	1 057	K€ HT

En 2013, les recettes de participations du concédant se montent à 179 K€ HT et correspondent aux travaux de reprises complémentaires à réaliser sur les voiries et réseaux de la ZAC.

Toutes les participations prévues ont été versées au 31.12.2013.

3.2.4 Produits financiers, remboursements et produits divers

En 2013, les produits financiers, remboursements et produits divers ont représenté 1 K€ HT.

Réalisé 2013 : 1 K€ HT
Total des produits financiers, remboursements et produits divers : 1 099 K€
Total réalisé au 31/12/2013 : 946 K€
Soit un avancement de 86 %

3.3 Moyens de financement :

La trésorerie en excédent depuis 2010 a permis une avance de trésorerie de 2M€ à l'opération ZAC Ovalie dont le remboursement a eu lieu pour 1M€ en 2011 et se poursuivra pour 660K€ en 2014 et 340K€ en 2015.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	53 729	K€ HT
Nouveau bilan	53 784	K€ HT
Evolution	55	K€ HT

Le bilan financier prévisionnel est en légère augmentation par rapport au CRAC 2012, mais reste équilibré grâce aux recettes de cessions supplémentaires provenant des ventes de droits à construire.

IV. CONCLUSION

Un compromis de vente en l'état futur d'achèvement d'un local commercial à destination d'un bureau de Poste situé en entrée de ZAC est en cours. Un PC modificatif lié à des évolutions du programme de La Poste a été déposé et obtenu dans le courant de l'année 2013. L'acte de vente est prévu dans le courant de l'année 2014.

Les derniers travaux d'aménagement à l'entrée de la ZAC et aux abords du local commercial seront engagés en fonction de la réalisation du futur bureau de poste. La concession arrivant à son terme au 31 décembre 2015, une prolongation devra être envisagée pour achever les derniers travaux d'aménagement de la ZAC.



CR 01405 ZAC DE MALBOSC
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 06/10/1999
Date de fin convention : 31/12/2015

	Bilan	2013			2014					2015					Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau	
CHARGES	53 729	199	51 857	76	442	404	825	1 848	331	10	12	228	579	53 784	
10 ETUDES	1 291		1 218			30	33	63						1 281	
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	2 864		2 864											2 864	
12 ACQUISITIONS	5 681	4	5 675				4	4						5 681	
13 TRAVAUX VRD	25 211	147	24 498	43	247	173	196	657	83			2		25 238	
14 TRAVAUX BÂTIMENT	3 826	1	3 326		100	100	100	300	200				200	3 826	
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	2 797	24	2 619	25	58	65	39	187	15	8	8	8	38	2 843	
17 RÉMUNÉRATION	6 499	23	5 933	5	36	33	253	326	34	2	1	215	252	6 511	
18 FRAIS DIVERS	844		807	4	3	5	1	12			4	2	6	825	
19 TVA RECUPERABLE															
20 FOND DE CONCOURS	4 333		4 333											4 333	
21 FRAIS FINANCIERS CT	292		292											292	
22 FRAIS FINANCIERS MT/LT	91		91											91	
26 FRAIS DIVERS EXPLOITATION															
27 FRAIS COMMERCIALISATION															
PRODUITS	53 729	194	52 843	38	111	219	349	717	200	23			223	53 784	
30 LOYERS	316		316											316	
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	44 853	14	44 867		8		4	12						44 879	
51 VENTES AU CONCÉDANT	4 057		4 057											4 057	
52 VENTES DE BATIMENTS	2 376		1 601		104	104	345	552	200	23			223	2 376	
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	1 058	179	1 057											1 057	
56 PRODUITS FINANCIERS	194	1	190											190	
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	422		312	38		115		153						465	
58 PRODUITS DIVERS	454		444											444	
RESULTAT D'EXPLOITATION		-5	1 187	-38	-331	-186	-276	-830	-131	14	-12	-226	-356		
AMORTISSEMENTS	8 500		8 500											8 500	
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT															
62 REMBOURSEMENT AVANCE															
64 REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	3 000		3 000											3 000	
65 AVANCE VERSEE A OPERATION	5 500		5 500											5 500	
67 DEBITEURS DIVERS															
69 AVANCES VERSEES A OPERATION															
90 FLUX DE TVA															
MOBILISATIONS	8 500		7 900		300	200	160	660	140			200	340	8 500	
70 MOBILISATION EMPRUNT															
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ															
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	4 000		3 000			200	160	660	140			200	340	3 000	
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	4 500		4 500		300	200	160	660	140			200	340	5 500	
MOYENS DE FINANCEMENT			-1 000		300	200	160	660	140			200	340		
TRESORERIE		185		133	42	10	16	16	5	19	4				

263

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

FONCIER PORT MARIANNE Mandat d'acquisitions foncières Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Depuis son origine, l'opération Port Marianne a pour objectif de permettre le rééquilibrage de l'urbanisation de la Ville vers l'Est et vers la mer en organisant plusieurs quartiers, possédant chacun son caractère propre, autour du bassin Jacques Cœur et du grand parc public Georges Charpak. Port Marianne est délimité à l'Ouest et au Nord par l'urbanisation existante et à l'Est et au Sud par l'autoroute A9.

Par plusieurs conventions de mandat passées entre 1986 et 1989, la Ville a chargé la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM) de réaliser les acquisitions foncières sur plusieurs secteurs de Port Marianne.

Dans un souci de cohérence et d'homogénéité, le Conseil municipal a approuvé le 21 mai 1990 une convention Ville/SERM concernant les acquisitions foncières sur l'ensemble du périmètre de Port Marianne et succédant ainsi à l'ensemble des conventions particulières passées antérieurement. Onze avenants à cette convention ont été approuvés depuis par délibérations du Conseil municipal du 20 juin 1991, du 27 février 1992, du 29 mars 1996, du 28 novembre 1997, du 25 juillet 2001, du 29 juillet 2004, du 25 juillet 2006, du 26 juillet 2007, du 24 juillet 2008, du 25 juillet 2011 et du 23 juillet 2012.

Le coût de ces acquisitions est destiné à être intégré dans le bilan financier de chacune des futures zones d'aménagement concerté (ZAC) de Port Marianne. Ainsi, l'ensemble des coûts d'acquisitions, frais sur acquisitions, frais de société, quote-part des frais financiers afférents aux secteurs opérationnels ont fait l'objet d'une prise en charge financière définitive dans le cadre des opérations concédées correspondantes, soit 4 794 000 € au 31 décembre 2013.

Le solde des terrains acquis et non-intégrés dans les secteurs opérationnels constitue des réserves foncières que la Ville a décidé de reprendre à sa charge par délibération du Conseil municipal du 28 juillet 1993.

La Ville de Montpellier a ainsi régi le portage financier des terrains acquis dans les secteurs non-opérationnels en 1993. La valeur cumulée de ces terrains au 31 décembre 2013 représentait 17 019 000 €. Lors de l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation dans le cadre de ZAC, les terrains destinés à être aménagés ont été vendus par la Ville à l'aménageur.

Au 31 décembre 2013, le montant total des charges prévisionnelles du mandat s'élevait à 22 589 000 € TTC pour un montant de dépenses réalisé de 21 981 000 € TTC.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions durant l'année 2013, la SERM n'a exercé aucune prérogative de puissance publique (application du droit de préemption, procédure d'expropriation ...).

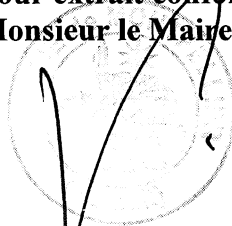
En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de la convention de mandat d'acquisitions foncières de Port Marianne au 31 décembre 2013, qui a été établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), mandataire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine à la date du 31 décembre 2013 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014

**SOCIETE D'AMENAGEMENT DE
L'AGGLOMERATION DE
MONTPELLIER
S.A.A.M.**

MONTPELLIER

**MANDAT D'ETUDES POUR
LE REAMENAGEMENT
DU QUARTIER « LA POMPIGNANE »**

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2013

Septembre 2014

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa politique de Renouveau urbain, de réinvestissements des quartiers existants et de requalifications des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement du quartier de la Pompignane.

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

- renouveler le quartier sur un principe de mixité urbaine et sociale
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre ville,
- rétablir, à travers la programmation adaptée, une répartition plus équilibrée entre habitat social et logement en accession à la propriété,
- assurer le renouvellement et le maintien, voire le développement, de l'offre commerciale de proximité,
- redéfinir le rapport entre les espaces affectés à l'automobile et aux piétons,
- développer des espaces publics supports d'animations récréatives et sportives,
- améliorer la collecte et la gestion des eaux pluviales,
- créer un paysage urbain de qualité.

1.1 Intervenants principaux en 2013

Etude d'impact : INGEROP

Dialogue Compétitif :

- LEBUNETEL/NEMI/SITETUDE/ BET INGRE-VRD
- SEURA Architecture/OLM/IGREC
- CASTRO ET DENISSOF/PRAXYS/BERIM/2DKS

1.2 Situation administrative

Par décision n°479 en date du 20 décembre 2012, la ville de Montpellier a confié à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) le soin de faire réaliser en son nom et pour son compte des études préalables à l'opération « réaménagement du Quartier La Pompignane » dans le cadre d'un mandat d'études. Ce mandat a été signé le 21 décembre 2012 et enregistré en Préfecture le même jour.

Par décision n°531 en date du 25 novembre 2013, la ville de Montpellier a validé, par avenant n°1 au mandat d'études, d'allonger la durée du mandat jusqu'au 31 décembre 2016, de revoir la rémunération du mandataire en fonction de l'ampleur accrue des études confiées aux tiers et l'organisation du dialogue compétitif, de modifier les missions du mandataire concernant les procédures foncières.

1.3 Missions de la SAAM

Les missions confiées à la SAAM sont les suivantes :

- Définitions des conditions administratives selon lesquelles les études et prestations seront exécutées,
- Mise au point du processus d'études et propositions des études et prestations complémentaires éventuelles, dans le respect de l'enveloppe financière d'ensemble,
- Dans le respect du Code des Marchés Publics et du guide des procédures applicable aux services de la Ville de Montpellier, préparation du choix des tiers intervenants, établissement, signature et gestion des contrats,
- Pilotage et coordination des tiers et intervenants y compris la conduite du dialogue compétitif,
- Synthèse aux différents stades des études et de l'avancement des prestations (aspects techniques, sociaux, environnementaux, économiques et financiers),
- Synthèse de l'ensemble des études afin de proposer une programmation (aménagement, programme logements commerces, ...)
- Le cas échéant, préparation et mise en forme des différents dossiers administratifs nécessaires à la définition de l'opération d'aménagement.
- Réalisation d'un échéancier de l'opération
- Participation aux comités de pilotage ou à toutes autres réunions (concertations, rendez-vous que pourrait demander le maître d'ouvrage),
- Réception des études et prestations des tiers,
- Règlement des dépenses liées à l'accomplissement des missions du mandat, y compris des frais techniques,
- Gestion des flux financiers et établissement des demandes d'avances et de remboursements.

D'une façon plus générale :

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

1.4 Programme

Pilotage et réalisations

- Etude de programmation urbaine
- Etude sociétale
- Réalisation d'une mission de géomètre
- Enquête foncière du périmètre
- Commerces
- Activités économiques
- Mobilités - déplacements
- étude d'impact
- Les études urbaines de consolidation dans le cadre d'un dialogue compétitif
- Prestations techniques

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Les activités essentielles de l'année 2013 ont portées sur le suivi du dialogue compétitif, conclu en février 2014.

Les actions en 2013 ont été les suivantes :

Au 1^{er} semestre 2013 la mise à plat du planning de l'opération a été réalisée ainsi que la mise en œuvre de l'étude de projet urbain dans le cadre d'un Dialogue Compétitif.

La procédure du dialogue compétitif tenue du 4 septembre 2013 au 20 janvier 2014, a permis de choisir l'urbaniste architecte chargé de réaliser le projet d'aménagement jusqu'au dossier de création de ZAC. Le marché a été attribué par la Commission d'Appel d'Offres de la Ville de Montpellier du 04/02/14 au groupement CASTRO & DENISSOF / PRAXYS / BERIM / 2DKS

Ce marché comporte :

- Une tranche ferme d'une durée de 11 mois pour un montant forfaitaire de 176.525 € HT, permettant de confirmer le parti urbain développé lors du dialogue,
- Une tranche conditionnelle à lever lors de la création de la concession d'aménagement et portant sur les missions afférentes aux secteurs opérationnels particuliers, d'une durée de 8 ans.

Les missions confiées à l'urbaniste devront permettre :

- de définir le projet urbain d'ensemble : élaboration du plan guide, assistance à la concertation, dossier d'urbanisme réglementaire, fiches de contraintes urbaines et programmatiques pour les macro-lots
- de conduire les différentes missions afférentes aux premiers secteurs opérationnels : définition du schéma de secteur et plan de masse d'ensemble du ou des secteurs opérationnels, dossiers de ZAC, dossier réglementaire à intégrer au PLU, cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales de l'opération, étude de faisabilité pour un îlot.

L'étude d'impact d'INGEROP est en cours de réalisation et sera terminée au 2^e trimestre 2014.

Les études complémentaires seront lancées en 2014, leurs cahiers des charges définis en collaboration avec l'équipe d'urbaniste retenue afin de préciser certains aspects du projet (montant 32 000 € HT) :

- étude sociétale
- étude activité économique
- étude de déplacement
- étude commerce
- prestation d'un géomètre.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Etudes

Bilan approuvé	407	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	24	K€ HT
dont dépenses dans l'année	24	K€ HT
Nouveau bilan	303	K€ HT

3.1.2 Rémunération société

Bilan approuvé	164	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	10	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	10	K€ HT
Nouveau bilan	164	K€ HT

Différentes rémunérations sont intégrées :

- sur le suivi des études de l'équipe d'urbanistes, lauréate du Dialogue Compétitif, d'expertises thématiques, a été intégrée à hauteur de 60 K€ HT,
- sur la négociation foncière des principaux propriétaires des terrains du Parc Technologiques à hauteur de 74 K€ HT
- sur l'accompagnement dans la relocalisation des locataires de M. MERCADIER (l'un des propriétaires) d'autre part pour un montant de 30 K € HT

Le cumul de ces rémunérations forfaitaires pour l'année 2013 s'élève à 10.000 €.

3.2 Produits :

Remboursements du mandant

Bilan approuvé	683	K€ TTC
Cumul des recettes au 31.12	18	K€ TTC
dont recettes dans l'année	18	K€ TTC
Nouveau bilan	561	K€ TTC

3.3 Moyens de financement :

Avances de la collectivité

Bilan approuvé	43	K€
Cumul au 31.12	43	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	43	K€

Aucune modification n'a été apportée sur le poste avance de la collectivité.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	683	K€ TTC
Nouveau bilan	561	K€ TTC
Evolution	-122	K€ TTC

IV. CONCLUSION

L'opération a réellement démarré dans sa phase études à partir du premier trimestre 2013.
L'ensemble des études urbaines vont s'échelonner à partir du 3^e trimestre 2014.

Le coût réel de la tranche ferme du marché du groupement ayant été intégré, il est à noter une diminution des dépenses à hauteur de 103 475 € HT.

**CR 02200 ACQUISITIONS PORT MARIANNE**

Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Mandat de Réalisation:VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention :10/07/1990

Date de fin convention : 31/12/2015

Intitulé	Bilan	2013		2014					2015					Bilan
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
CHARGES	23 698	24	21 981									608	608	22 589
12 ACQUISITIONS	20 095	23	18 449									582	582	19 031
17 RÉMUNÉRATION	708	1	651									20	20	671
18 FRAIS DIVERS	9		9											9
21 FRAIS FINANCIERS COURT TERME	1 129		1 129											1 130
19 TVA DEPENSES MANDAT	208	1	194									5	5	199
22 FRAIS FINANCIERS EMPRUNTS	1 550		1 550											1 550
PRODUITS	23 697		21 970									618	618	22 588
30 LOYERS	83		83											83
42 REMBOURSEMENT DE MANDAT	18 746		17 019									618	618	17 637
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	4 794		4 794											4 794
56 PRODUITS FINANCIERS	69		69											69
58 PRODUITS DIVERS	6		6											6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1	-24	-11									10	10	1
MOYENS DE FINANCEMENT														
TRESORERIE		-10		-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10		

Séance publique du jeudi 6 novembre 2014

Convoqué le jeudi 30 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 6 novembre 2014 à 18H30, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

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

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

Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Annie YAGUE.

Absents :

Concession GRAND COEUR (SERM) Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2013) Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (années 2013) Avenant n° 13 au traité de concession d'aménagement Avenant n°6 à la convention de trésorerie

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La Ville a confié à la SERM (Société d'équipement de la région montpelliéraine) une convention publique d'aménagement pour agir sur la qualité et la diversité du logement et pour dynamiser le commerce dans le cadre de l'opération « Montpellier Grand Cœur ». Cette convention a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 26 juin 2003 et notifiée le 1er août 2003 (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). Il s'agit d'une opération d'aménagement dont le programme porte sur le logement (production de logements publics et privés en requalification d'immeubles dégradés et en construction sur friches urbaines, conduite des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain – OPAH RU), sur l'activité commerciale (remise sur le marché de locaux commerciaux requalifiés, prospection et installation d'enseignes dynamiques...) et sur des équipements publics.

De 2003 à 2011, le programme a évolué nécessitant de modifier la convention initiale par avenants.

L'avenant n° 10 (DCM du 26 mars 2012) a prolongé la concession jusqu'au 30 juin 2017 et l'avenant n°11 (DCM du 7 octobre 2013) a précisé et localisé les actions et interventions nécessaires à la finalisation du programme.

L'avenant n° 12 (DCM du 19 novembre 2013) a concerné essentiellement la conduite des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

En 2013, le programme prévisionnel fait l'objet de quelques adaptations opérationnelles, notamment :

- Augmentation des montants d'acquisition,
- Ajustement du programme de production de logement,
- Allongement de la concession de 2017 à 2019, spécifiquement pour l'opération commerciale du boulevard du Jeu de Paume. Ce prolongement permet d'améliorer et de mieux maîtriser la pérennisation de la commercialisation et de revendre, à terme, à des investisseurs dans des conditions optimisées financièrement. Il en résulte que la cession des murs commerciaux acquis dans le cadre de la concession ne pourra intervenir qu'après stabilisation des paramètres économiques de l'opération et des conditions locatives adaptées, des aménagements de loyers ayant dû être consentis les premières années pour inciter les premiers commerces à s'installer.

Le total du bilan est ajusté à 120 434 000 € HT (120 304 000 € H.T. au CRAC 2012), la participation d'équilibre de la Ville est inchangée : 23 835 292 € HT, soit 24 707 437 € TTC, sur 14 ans, la TVA ne s'appliquant que partiellement.

Cependant, pour diminuer le montant des frais financiers, le remboursement de l'avance de la Ville de 6M€, prévu en 2016, est repoussé, pour partie (4M€) en 2019 (diminution des frais de portage). De même, les avances infra-annuelles de 2M€/an sont reconduites 3 ans de plus (jusqu'à 2019). Ceci fait l'objet d'un avenant n°6 à la convention de trésorerie.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2013 qui vous est présenté en annexe de cette délibération.

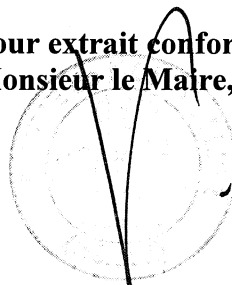
En conséquence, il est demandé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de l'opération « Grand Cœur » qui a été établi au 31 décembre 2013, par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), concessionnaire de la Ville,
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SERM,
- d'autoriser Monsieur le Maire, son représentant, ou Madame l'Adjointe déléguée, à signer l'avenant n°13 au traité de concession d'aménagement,
- d'autoriser Monsieur le Maire, son représentant, ou Madame l'Adjointe déléguée, à signer l'avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie,
- de prendre acte du document identifiant les acquisitions, les cessions, les préemptions et les relogements effectués par la SERM entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2013,
- de prendre acte du rapport spécial établi par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2013,
- d'autoriser Monsieur le Maire, son représentant, ou Madame l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

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

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



Philippe SAUREL

Publiée le : 07 novembre 2014

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

VILLE DE MONTPELLIER

MONTPELLIER GRAND COEUR

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale

Situation au 31 décembre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Outre une équipe pluridisciplinaire dédiée spécifiquement à l'opération, composée de :

- la Ville de Montpellier (12 personnes) qui assure l'organisation et la transversalité au sein des intervenants, gère l'aménagement des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine,
- la SERM (12 personnes) qui assure l'ensemble des actions qui lui sont confiées dans le cadre de la concession,

divers prestataires interviennent en assistance et conseils techniques.

Pour l'année 2013, les principaux intervenants ont été :

- les cabinets de géomètres : BOTTRAUD-BARBAROUX, B3R, BILICKI DHOMBRES OSMO et le cabinet ENJALBERT ont été missionnés sur les relevés d'état des lieux du bâti.
- les cabinets d'architectes : Gaël LHENRY, Jean Denis SCHAUER, Sébastien DELABARRE, Agence CUSY MARAVAL, Xavier BELHOMME, Nadège PEDOUX, Josée APREA et Vincent CHAPAL ont été missionnés sur le montage et dépôt des autorisations administratives de travaux et sur de la Maitrise d'œuvre d'exécution.
- pour le concours de la halle et place Laissac : SERVICE PUBLIQUE 2000 (programmiste), ESPACES & PROJETS (BET Commerce), DEKRA (BET Diagnostics avant démolition), GINGER (BET Sol), FABRE (économiste), ISL (BET hydraulique), QUALICONSULT (Contrôle technique)

1.2 Situation administrative

La Ville a confié à la SERM une concession d'aménagement pour agir sur la qualité et la diversité du logement et pour redynamiser le commerce dans le cadre de l'opération « Montpellier Grand Cœur ». Cette convention a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2003, reçue en Préfecture le 18 juillet 2003, signée le 25 juillet 2003, reçue en Préfecture le 28 juillet 2003 et notifiée à la SERM le 1^{er} août 2003.

Par avenant n° 1 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2004, reçue en Préfecture le 24 août 2004, signé le 23 septembre 2004, enregistré en Préfecture le 22 octobre 2004, le Conseil Municipal a :

- confié à la SERM l'étude et la réalisation de travaux de voirie nécessaire à l'hôtel du Corum et à la passerelle de la Citadelle,
- modifié le montant de sa participation financière.

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

Par avenant n° 2 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en Préfecture le 09 août 2005, signé le 7 novembre 2005, enregistré en Préfecture le 8 novembre 2005, le Conseil Municipal a :

- modifié le montant de la participation financière,
- ainsi que les conditions de rémunération de la SERM pour sa mission d'acquisition.

Par avenant n° 3 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 10 mai 2006, reçue en Préfecture le 24 mai 2006, signé le 7 juin 2006, enregistrée en Préfecture le 28 juin 2006, le Conseil Municipal a décidé :

- d'intégrer la mise en œuvre du protocole transactionnel entre la ville, la CCI, la CAM, la SERM et la SCI Odysseum 2, celui-ci ayant pour objet d'engager une politique de concertation sur le développement du centre ville.

Par avenant n° 4 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2006, reçue en Préfecture le 22 août 2006, signé le 30 août 2006, enregistré en Préfecture le 14 septembre 2006, le Conseil Municipal a décidé :

- d'intégrer les acquisitions définies par la nouvelle stratégie commerciale et pour le respect du protocole transactionnel « Centre Ville/Odysseum »,
- d'intégrer la négociation commerciale stratégique sur le boulevard Louis Blanc, non prévue initialement,
- d'intégrer la réactualisation du montant des travaux et honoraires techniques liés aux aménagements définitifs des abords du futur hôtel du Corum et la passerelle de la Citadelle.

Par avenant n° 5 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2007, reçue en Préfecture le 31 juillet 2007, signé le 12 octobre 2007, enregistré en Préfecture le 5 novembre 2007, le Conseil Municipal a décidé :

Ainsi, l'évolution de l'opération prenant en compte :

- l'intégration de 100 logements supplémentaires à réaliser. Le programme passe donc de 1500 à 1600 logements.
- l'augmentation du prix du foncier qui n'avait été réévalué depuis le début de l'opération.
- l'intégration d'une acquisition stratégique constituant une réserve foncière importante afin de respecter la redynamisation et l'ambition commerciale sur le quartier Sud Comédie.
- l'intégration d'une provision, compte tenu du différentiel d'actualisation des travaux de la passerelle et des travaux supplémentaires dus à la nouvelle implantation de l'hôtel du Corum,
- de modifier en conséquence la participation publique à l'équilibre de l'opération.

Par avenant n° 6 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçue en Préfecture le 05 août 2008, enregistré en Préfecture le 18 août 2008, le Conseil Municipal a décidé :

- de proroger l'OPAH RU Gambetta/Clemenceau/Nord Ecusson
- de revoir le coût moyen d'acquisition au m² des locaux commerciaux sur différents locaux en fonction des différentes études dans le cadre du protocole Centre ville/Odysseum la stratégie commerciale.
- d'intégrer un montant des travaux supplémentaires pour la réalisation de locaux à vocation artisanale en contrebas de l'hôtel de Sully, suite aux conclusions de l'étude technique de maîtrise d'œuvre.
- de réajuster le prix de revient des ouvrages de la Passerelle et des VRD des abords de l'hôtel du Corum destinés à être remis à la collectivité.

Par avenant n° 7 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en Préfecture le 5 août 2009, signé le 3 septembre 2009, enregistré en Préfecture le 16 novembre 2009, le Conseil Municipal a décidé le réajustement du bilan prévisionnel de la manière suivante :

- En modifiant, pour l'adapter aux réalités opérationnelles, la répartition du programme de production de logements, entre constructions neuves sur « friches urbaines » et réhabilitation de bâti ancien (diminution du volume des acquisitions à programme global constant),
- En anticipant sur une prolongation de 6 mois de l'actuelle OPAH-RU Gambetta / Clemenceau / Figuerolles / Nord Ecusson (frais d'animation et de conduite d'opération), en cohérence avec la nouvelle OPAH RU envisagée de 2010 à 2012,
- En réévaluant le coût de la passerelle du Corum en fonction des résultats de l'appel d'offre de travaux.

Par avenant n° 8 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010, reçue en Préfecture le 29 juillet 2010, signé le 23 août 2010, enregistré en Préfecture le 3 septembre 2010, le Conseil Municipal a décidé le réajustement du bilan prévisionnel de la manière suivante :

- le recalage général dans le temps des acquisitions et des cessions liées à la réalité opérationnelle ;
- le recalage des prix de cessions des commerces à la baisse afin d'être cohérent avec le prix du marché ;
- l'intégration de la mise en œuvre de la nouvelle OPAH RU Gambetta, Figuerolles, Ecusson Nord au niveau de l'ingénierie ;
- L'intégration de travaux supplémentaires liés aux abords de la passerelle.

Par avenant n° 9 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2011, reçu en Préfecture le 1^{er} août 2011, signé le 29 août 2011, enregistré en Préfecture le 1 septembre 2011, le Conseil Municipal a décidé

- de modifier le périmètre de la Concession Grand cœur afin de pouvoir requalifier l'entrée de ville avenue François Delmas,
- de diminuer la participation concernant l'opération de la passerelle et de ses abords en fonction du bilan de l'opération.

Par avenant n° 10 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2012, reçu en Préfecture le 30 mars 2012, signé le 14 mai 2012, enregistré en Préfecture le 5 juin 2012, le Conseil Municipal a décidé :

- la prorogation de l'opération jusqu'au 30 juin 2017, afin de finir le programme de la concession d'aménagement, en tenant compte de la complexité du cadencement des acquisitions et des cessions des volets logements et commerces.
- La modification de la participation publique à l'équilibre de l'opération liée aux coûts du portage supplémentaire et d'ingénierie induits par la prolongation nécessaire du contrat.

Par avenant n° 11 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013, reçu en Préfecture le 14 octobre 2013, signé le 23 décembre 2013, enregistré en Préfecture le 23 décembre 2013, le Conseil Municipal a décidé d'approuver la liste des opérations à mener pour terminer le programme et de restreindre géographiquement l'intervention de la SERM, soit :

- Programmation et commercialisation des terrains, immeubles, logements, locaux et fonds de commerce en stock,
- Poursuite des acquisitions sur les immeubles où la SERM est actuellement propriétaire ou faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Public de travaux (DUP Travaux),

- Animation des deux OPAH en cours
- Dynamisation commerciale du boulevard du Jeu de Paume, de la rue Faubourg du Courreau, des secteurs du Faubourg Figuerolles et sud Comédie.

Par avenant n° 12 approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2013, reçu en Préfecture le 28 novembre 2013, signé le 12 décembre 2013, enregistré en Préfecture le 12 décembre 2013, le Conseil Municipal a décidé l'actualisation de la rémunération de la SERM pour le suivi-animation des deux OPAH RU.

Le bilan financier a pris comme référence le bilan approuvé au Conseil Municipal du 26 mars 2012.

1.3 Programme

L'opération Montpellier Grand Cœur se décline en 3 volets :

- le logement : réactiver et diversifier le marché du logement par la rénovation (construction de logements neufs) et par la réhabilitation de logements anciens,
- le commerce et l'activité économique : dynamiser le secteur économique et constituer une offre immobilière adaptée aux besoins du commerce, des services et de l'artisanat,
- les équipements publics : améliorer la vie quotidienne par la création d'équipements, le renforcement de l'offre de services municipaux, l'aménagement des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine.

Le programme de la concession établi sur une période de 14 ans prévoit :

- la production de 1 600 logements dont 500 logements sociaux, représentant 1/3 de logements dits sociaux (c'est-à-dire par financement aidé), 1/3 d'accession privée par des investisseurs, 1/3 de logements privés réhabilités par des propriétaires traditionnels dans le cadre des OPAH RU.
- des opérations de restructuration de commerces ou d'activités (acquisition, restructuration, location, revente) et la création de surfaces nouvelles en rez-de-chaussée d'immeubles.
- la création de 150 places environ de stationnement résidentiel auxquelles s'ajoutent les places associées aux logements neufs,
- l'animation et le suivi des OPAH de Renouvellement Urbain et des OPAH,
- la réalisation d'équipements publics,
- le curetage d'îlots.

Le total des dépenses comporte les différentes acquisitions, les frais de relogements, les frais d'études opérationnelles, les travaux d'aménagement et immobiliers, les frais de commercialisation et de conduite d'opération.

II AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Pour mener à bien cette opération, des outils d'aménagement sont mis en place, de manière progressive :

2.1 Avancement général

Depuis 2003 :

- 1 200 logements sur 1 600 ont été produits :
 - 564 dans le cadre des OPAH RU
 - 559 en acquisition – revente
 - 77 en tant que « facilitateur »
- 51 locaux commerciaux sur 89
- 237 relogements sur 355 dont 58 % des familles relogées sur le centre ville.

2.2 La conduite des OPAH renouvellement urbain et de copropriétés dégradées

480 visiteurs ont été reçus aux permanences tenues à Grand Cœur.

2.2.1 OPAH RU et de copropriétés dégradées Gambetta Figuerolles / Nord Ecusson (2010 – 2015)

Point d'avancement au 31.12.2013 :

94 immeubles sont concernés par des travaux

62 parties communes d'immeubles :

- dont 14/38 en copropriétés dégradées
- dont 3 / 5 en insalubrité
- dont 45 / 58 en remise aux normes

38 logements de propriétaires occupants

- dont 7/5 en très dégradé et LHI
- dont 11/12 en « autres travaux »
- dont 7/20 en économie d'énergie

184 logements de propriétaires bailleurs : y compris 147 Loyers Libres

- dont 29 en loyer conventionné social et 8 en loyer intermédiaire
- dont 22 logements vacants depuis plus d'un an remis sur le marché
- dont 32/50 en habitat indigne

Sur les 4 ans d'activité, 34 rapports relatifs au repérage d'insalubrité ont été réalisés par la SERM.

Impact économique TTC : 6.7M€

Subventions publiques engagées : 2.3M€

- dont 1.9M€ de l'Anah
- dont 0.248 M€ de la Ville de Montpellier
- dont 0.196M€ de la communauté d'Agglomération

2.2.2 OPAH RU et de copropriétés dégradées Saint Guilhem- Laissac – Sud Comédie

Il s'agit de la 1^{ère} année d'animation.

Au cours du dernier trimestre, 400 courriers d'information ont été adressés à des propriétaires occupants.

Point d'avancement au 31.12.2013 :

11 immeubles sont concernés par des travaux

5 parties communes d'immeubles :

- dont 0 /15 en copropriétés dégradées
- dont 0/ 5 en insalubrité
- dont 5/50 en remise aux normes

8 logements de propriétaires occupants

- dont 2/1 en très dégradé et LHI
- dont 2/12 en « autres travaux »
- dont 2/5 en économie d'énergie

9/150 logements de propriétaires bailleurs :ycis 5 LL

- dont 4 en loyer conventionné social
- dont 7 logements vacants depuis plus d'un an remis sur le marché
- dont 7/22 en habitat indigne

Sur une année d'activité, 4 rapports relatifs au repérage d'insalubrité ont été réalisés par la SERM.

Impact économique TTC : 695 420 €

Subventions publiques engagées : 258 683 €

- dont 201 683 € de l'Anah
- dont 23 000 € de la Ville de Montpellier
- dont 34 000 € de la communauté d'Agglomération

2.3 Les procédures

Périmètre de Restauration Immobilière et Déclaration d'Utilité Publique de travaux

La 1^{ère} DUP de travaux sur le quartier Figuerolles - Clemenceau portant sur 54 immeubles est mise en application depuis le 30 mai 2005 par Arrêté préfectoral n° 2005-I-1237 prorogé le 20 avril 2010 jusqu'au 29 mai 2015 par Arrêté préfectoral n° 2010-I-1370.

La 2^{ème} DUP de travaux sur le quartier Figuerolles - Clemenceau portant sur 99 immeubles est mise en application depuis le 2 mars 2006 par Arrêté Préfectoral 2006-I-571 prorogé le 15 février 2011 jusqu'au 1er mars 2016 par Arrêté préfectoral n° 2011-01-423.

Pour ces deux programmes de DUP, la procédure de mise en enquête parcellaire, portant sur 68 immeubles s'est traduite par deux enquêtes publiques aux cours des mois d'avril et mai 2009. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable aux deux enquêtes.

La 3^{ème} DUP de travaux sur le quartier Figuerolles - Clemenceau portant sur 56 immeubles est mise en application depuis le 3 juillet 2007 par Arrêté préfectoral n° 2007-I-1272.

La 1^{ère} DUP de travaux sur le quartier Ecusson Nord portant sur 66 immeubles est mise en application depuis le 2 mars 2006 par Arrêté préfectoral n° 2006-I-572, prorogé jusqu'au 1^{er} mars 2016 par Arrêté préfectoral n° 2011-01-422.

Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux de réhabilitation et à une enquête parcellaire sur le secteur « Méditerranée - Sud Comédie » s'est tenue du 20 novembre 2012 au 21 décembre 2012. Par arrêté préfectoral en date du 26 avril 2013 les travaux ont été déclarés d'utilité publique pour les 43 immeubles concernés.

Voici ci-dessous l'avancement de l'animation DUP détaillée par programme et ventilé en fonction des travaux communs et privés.

Avancement des travaux par programme et par type de travaux prescrits	Travaux parties communes et cage (façades, toiture, d'escalier)			Travaux dans les parties privatives		
	<i>nbr de prescriptions</i>	<i>nbr de réalisations</i>	<i>en %</i>	<i>nbr de prescriptions</i>	<i>nbr de réalisations</i>	<i>en %</i>
1er programme DUP Figuerolles (54 immeubles sous DUP)	54	25	47 %	205	101	49 %
2^{ème} programme DUP Figuerolles (99 immeubles sous DUP)	99	29	29 %	312	79	25 %
3^{ème} programme DUP Figuerolles (56 immeubles sous DUP)	56	17	31 %	256	64	25 %
1er programme DUP Nord Ecusson (66 immeubles sous DUP)	66	22	33 %	228	36	16 %
1er programme DUP Méditerranée (43 immeubles sous DUP)	43	4	9 %	160	21	13 %
TOTAL (318 immeubles sous DUP)	318	97	31 %	1161	301	26 %

- Près de 50% de réalisations de travaux dans les parties communes et dans les parties privatives pour le 1^{er} programme de Figuerolles, le plus ancien programme DUP mis en place en 2006.
- Des travaux de mise en conformité ont été réalisés dans 98 immeubles soit 31 % de la totalité des immeubles sous DUP et 301 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration, soit près de 30 % du nombre total de logements sous DUP.

2.4 Le foncier

En 2013, ont été acquis :

- 10 logements pour un montant de 770 063 € toutes indemnités comprises.
- 2 commerces (murs) représentant une surface de 182.5 m² pour un montant de 294 181 € soit un prix moyen de 1 612 €/m²
- 4 acquisitions en stratégie commerciale pour un montant de 2 193 000 €
- 12 m² de friches urbaines pour un montant de 1 €

Soit au total depuis le démarrage de la Concession 648 logements soit 32 282 m², 112 commerces soit 10 506 m², 26 fonds de commerce, 36 755 m² de terrain à bâtir et 33 places de stationnement.

Le 03 novembre 2012 trois ordonnances d'expropriation ont été prises par le tribunal de grande instance de Montpellier à l'encontre de 3 propriétaires de l'immeuble 2 rue du Père Fabre. Ceci a abouti à une fixation judiciaire du montant des expropriations et à leur consignation courant l'année 2013.

Le 2 septembre 2013 a été pris un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique parcellaire. Ce programme de travaux concerne 43 immeubles sur le secteur « Méditerranée-Sud Comédie ».

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve le 17 janvier 2013, et l'arrêté de déclaration d'utilité publique a été pris par le Préfet le 26 avril 2013.

D'autre part a été pris le 27 septembre 2013 un arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique parcellaire. Ce programme de travaux concerne le secteur « Nord Ecusson ».

De plus deux arrêtés préfectoraux ont été pris portant cessibilité des immeubles bâtis et non bâtis concernant le 1^{er} et le 2^{ème} programme de travaux « Figuerolles-parc Clemenceau ».

2.5 Le relogement

Depuis le démarrage de l'opération, 237 relogements ont été réalisés.

En 2013, 24 ont été effectués :

- 9 par ACM
- 2 par ICF
- 1 par ERILIA
- 1 par DOMICIL
- 1 par Un Toit Pour Tous
- 1 par ADOMA
- 1 départ en Maison de retraite
- 2 dans le parc privé conventionné (OPAH RU)
- 1 départ libre avec accompagnement social du pôle relogement
- 4 relogements temporaires dans le patrimoine SERM
- 1 accession à la propriété

Un des montages innovants de l'année a été le relogement sous forme d'accession d'un locataire.

Celui-ci était en capacité financière et souhaitait acquérir un logement dans le même quartier.

La SERM lui a proposé une acquisition avec un cahier des charges de travaux et un montage de subventions dans le cadre de l'OPAH RU.

Ce propriétaire occupant très modeste a ainsi bénéficié de subventions de l'Anah, la Ville de Montpellier et la Communauté d'Agglomération.

2.6 Les études

Faisant suite à une phase d'études sur la halle Laissac, la Ville de Montpellier a sollicité en mai 2013, la SERM en sa qualité de concessionnaire de l'opération Grand Cœur afin :

- de préparer un programme commercial et de « spatialisation » du bâtiment et des espaces publics
- d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre sur la base du programme technique préalablement déterminé.

le lauréat du concours devant être désigné pour fin 2013.

Parallèlement à la procédure de concours, la SERM a engagé un processus de concertation avec les abonnés de la halle afin de définir au mieux la programmation du nouvel équipement et du relogement transitoire durant la période de travaux.

Diverses réunions publiques se sont tenues y compris avec différents partenaires (CCI, services de l'Agglomération...).

Un consensus a permis, parmi 6 sites proposés de retenir l'emplacement de l'ancien cinéma Diagonal, place Saint Denis pour la relocalisation. Des négociations ont été engagées avec l'actuel propriétaire.

66 équipes ont candidatées pour le concours de maîtrise d'œuvre sur esquisse pour la conception d'un espace public majeur et d'une halle couverte.

Le jury réuni en date du 8 juillet 2013 a retenu 5 équipes.

Le jury présidé par Madame le Maire, réuni le 13 janvier 2014 a retenu comme lauréat GULIZZI ARCHITECTE / BET BERIM / ATELIER ROUCH.

Le montant des études engagées s'élève à 313 000 €.

2.7 Les travaux

Au titre du portage, l'année 2013 a vu :

- la fin des travaux sur les immeubles (logements et/ou commerces) suivants :
 - 8, rue Cope Cambe
 - 5, place Jean Jaurès
 - 18, rue Frédéric Mistral
 - 13, rue du Pont de Lattes
 - 1, rue du Père Bonnet
 - 19, rue de Verdun
 - 19, bd du Jeu de Paume
 - 16, bd du Jeu de Paume
 - 37, cours Gambetta
 - 28, rue Alexandre Cabanel
- le lancement de chantier sur les immeubles (logements et/ou commerces) suivants :
 - 5, rue Daru
 - 7, rue Boussairolles
 - 3, rue Anatole France
 - 6, rue du Fb Figuerolles
 - 7, rue Général Vincent
 - 11, rue Général Vincent
 - 4, place Carnot

2.8 La programmation et les cessions

2.8.1 La programmation

Dans l'Ecusson ou dans les faubourgs en réhabilitation lourde :

- 1 immeuble entier composé de 5 logements à réhabiliter, avec parkings et annexes a été mis en commercialisation auprès de propriétaires privés s'engageant à réaliser les travaux de remise aux normes (4 rue Rigaud)
- 3 immeubles représentant 11 logements ont fait l'objet de dépôt de permis de construire comprenant un réaménagement complet ainsi qu'un programme de travaux complet de restauration du bien (8 rue de la Saunerie, 57 cours Gambetta et 1 rue Louis figuier)

Concernant l'opération d'aménagement de l'ancien lycée Mendès-France à l'avenue Clemenceau, l'année 2013 a été consacrée au lancement du dossier de consultation du groupement de promoteurs. Les lauréats sélectionnés sont :

- Kaufman & Broad avec comme maîtres d'œuvres l'agence CUSY MARAVAL et PERRIS PERRIS
- Pitch Promotion avec comme maître d'œuvre Christophe GULIZZI
- M&A Promotion avec comme maître d'œuvre l'agence CUSY MARAVAL
- FDI Habitat en tant que bailleur social qui acquerra en VEFA 20% de logements auprès de chaque promoteur.

Leur programme comprend 265 logements composés de 50 logements en résidence Séniors, 4 logements et ateliers artistes, 49 logements sociaux publics, 162 logements en accession libre.

2.8.2 Les cessions

Pour l'année 2013 les cessions se sont réparties de la manière suivante :

A. Programmes Accession en réhabilitation

8 biens ont été vendus à des propriétaires occupants avec condition de réalisation de travaux (1 rue de la Palissade, 19 rue de Verdun 18 rue Faubourg Figuerolles, 2 rue Montpellier)

B. Programmes privés mixtes (libre et social privé)

En réhabilitation : 4/6 rue Joachim Colbert, 18 rue Frédéric Mistral, 49 rue faubourg du Courreau, 1 rue Daru, 7 rue Général Vincent, 10 rue Général Vincent, 13 rue Plan de l'Olivier (cessions à des particuliers pour du logement locatif)

Programme : 33 logements dont 28 en loyer libre – 5 en loyer conventionné.

C.- Programmes Logements sociaux

ICF Sud Est Méditerranée a acquis un ensemble immobilier situé 5/7 rue du Chapeau Rouge dans le quartier de l'Ecusson, représentant 13 logements en acquisition amélioration.

2.9 Le commerce et l'artisanat

A. La restructuration commerciale du Boulevard du Jeu de Paume

A partir de février 2012, devant l'absence de résultats tangibles, la ville de Montpellier a choisi de mettre un terme aux relations issues du protocole signé avec la Financière Saxe d'Alain Manoukian et a demandé à la SERM de déterminer un nouveau processus de restructuration pour le boulevard du Jeu de Paume.

La création d'une société de projet dédiée a été envisagée avec la caisse des dépôts et consignations et la foncière MIDI 2 I. Néanmoins, les conditions exigées (volume d'acquisition, libération des locaux et pré-commercialisation requise à hauteur de 50%) n'ont pas permis sa constitution. De plus, cette stratégie s'inscrivait dans une logique d'opération longue à l'horizon 2016/2017 (fin des travaux, mise en service ligne Tram, réhabilitation Halles Laissac...).

C'est ainsi qu'une solution alternative de portage a été proposée par la SERM dans le cadre de la concession actuelle. Au cours de l'année 2013, la SERM a donc poursuivi les négociations avec les propriétaires, puis afin de répondre aux évolutions du projet (avancement des travaux) mis en œuvre un mode d'action plus rapide combinant :

- la poursuite des acquisitions amiables de murs,
- la commercialisation des locaux déjà acquis,
- les acquisitions amiables de fonds de commerce et de droits au bail
- l'accompagnement des exploitants souhaitant céder en facilitant les contacts auprès d'enseignes ou de commerçants repreneurs
- et l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux

Ces différentes actions ont permis de porter les surfaces de locaux acquis à 3 400 m² ainsi que la mutation commerciale de quelques 1 300 m² supplémentaires.

Sept murs commerciaux en pleine propriété ont été loués pour 1 498m² (NESPRESSO, PRONOVIAS, Au père Simper, LLUCK, CARRHART, MAJESTIC, BANANAMOON) entraînant une mutation qualitative du boulevard du Jeu de Paume.

La commercialisation des premiers locaux s'est effectuée parallèlement à la première phase des travaux du tramway au cours du 1^{er} trimestre 2013.

De plus, le contexte économique actuel est délicat : les grandes enseignes restent prudentes et n'investissent que sur des emplacements N° 1 (le Jeu de Paume demeure un projet « en devenir »). Par ailleurs, les banques n'accordent que difficilement des financements aux projets de projets indépendants.

Compte tenu du contexte économique et de la mise en œuvre du projet commercial en parallèle à la requalification du boulevard (travaux réseaux, voiries, Tram...) dont l'achèvement est programmé courant 2016, la transformation du boulevard du Jeu de Paume s'obtiendra en deux temps :

- un premier temps, au cours duquel il s'agit de recréer «de la commercialité» (flux de chalands avec l'implantation de commerces de qualité, de marques ou enseignes « en devenir », ou en capacité de prendre un risque)
- un second temps qui sera celui des grandes marques et enseignes qui ne peuvent envisager une implantation qu'à partir de comptage de chalands et d'un environnement attractif d'enseignes complémentaires.

B. L'amélioration de l'armature commerciale

D'autre part, les actions destinées à permettre l'amélioration de l'armature commerciale de la ville ont été poursuivies. Certaines de ces actions visent à la dynamisation du commerce par la commercialisation des locaux commerciaux à des activités pérennisées ou « choisies » ; celles-ci ont permis la commercialisation de huit locaux supplémentaires pour 674 m² de surfaces commerciales.

C. L'action de soutien aux activités « artisanat des métiers d'art ».

D'autres actions, plus ciblées, comme la pépinière des Ateliers des métiers d'art et la mise en œuvre du circuit des artisans d'art dans le nord Ecusson ainsi que la reconversion de la rue du Général Vincent en « rue de l'artisanat » ont été poursuivies.

→ Les ateliers des métiers d'art - Boulevard Bonne Nouvelle

5 à 8 locaux (selon les configurations) destinés à accueillir de façon temporaire des artisans des métiers d'art dans un cadre « pépinière » (accueil de 2 ans avec conditions locatives attractives pour faciliter le démarrage de l'activité).

→ Les locaux artisanaux

Prolongement des AMA, l'opération «Circuit des métiers d'art – Rue des métiers d'art » permettra à des artisans de métiers d'art d'accéder à la propriété en démontrant la pérennité de leur activité: dans un premier temps locataires sans paiement d'un droit d'entrée ou d'un droit au bail, ils peuvent ensuite, pour un montant équivalent au loyer payé, devenir propriétaires de leur atelier.

- Acquisition de 14 locaux artisanaux pour 726 m² (7 premiers locaux dans l'Ecusson, 7 autres rue du Général Vincent)
- Restructuration des locaux achetés,
- Location puis vente des locaux restructurés aux occupants

L'ensemble des autorisations administratives (PC, accessibilité, sécurité...) a été obtenu. Les travaux sont en cours et la mise à disposition des locaux est programmée pour le 2^{ème} semestre 2014.

Afin de rechercher des candidats pour occuper ces locaux (AMA et circuit), deux articles ont été publiés dans MONTPELLIER NOTRE VILLE. Les personnes intéressées se sont rapprochées de la Mission Grand Cœur puis il leur a été demandé de déposer un dossier de candidature afin de s'assurer du sérieux de la demande (qualité du candidat, motivations, dimension économique du projet, solvabilité...)

L'analyse de la capacité financière (à 2 ou 3 ans) est l'un des critères qui permet d'orienter les candidats vers le circuit des métiers (locaux destinés à terme à être vendus aux occupants) ou vers les Ateliers (locaux « pépinières » pour expérimenter l'activité).

Le travail de prospection et d'analyse des candidatures permettra un taux d'occupation des locaux entre 80 et 100 % dès la fin des travaux.

2.10 L'opération Du Guesclin

Ce programme constitue un élément important du barreau sud du triangle de revalorisation et de redéploiement de la structure commerciale du centre ville reliant l'Ecusson, le Polygone et la ZAC du nouveau Saint Roch. Après différentes études, le permis de construire et la CDEC ont été déposés en septembre 2011. Le démarrage des travaux devrait être entrepris au 3^{ème} trimestre 2013.

Le permis de construire a subi plusieurs recours. Après négociations, le démarrage des travaux est prévu au 3^{ème} trimestre 2014.

2.11 Les équipements publics

A. La passerelle

La passerelle a été remise à la ville de Montpellier qui la remise elle-même à la Communauté d'Agglomération qui l'a confié en gestion au Corum (Enjoy) courant 2012.

B. Les abords de la Citadelle

Le projet des travaux des abords de la citadelle a été modifié afin d'améliorer l'interface côté citadelle entre l'ascenseur et le futur Hôtel.

Les travaux ont été réceptionnés par la Ville de Montpellier et la Communauté d'Agglomération. La SERM a signé une convention de participation avec Pragma afin que lui soient remboursés les travaux réalisés pour son compte.

Les sommes correspondantes ont été versées au 3^{ème} trimestre 2013 par le promoteur.

La Ville de Montpellier et Pragma procéderont à un échange foncier en vue de réintégrer la rue d'Argencourt dans le domaine public. Dès que cette étape sera réalisée, la SERM remettra les ouvrages concernés à la Ville de Montpellier et à la CAM.

2.12 Demande de subventions publiques

Pour mémoire, la signature d'une convention urbaine ANRU sur le quartier Centre est intervenue le 8 janvier 2007. L'avenant de clôture déterminant l'état d'avancement, l'état du solde des programmes ainsi qu'un calendrier d'achèvement d'opérations a été signé par l'ensemble des partenaires le 28 janvier 2014.

La demande de solde des subventions du programme de réhabilitation des logements des îlots dégradés ABC, en cours de finalisation, sera déposée en 2014.

Celle du solde des subventions du programme de construction neuve de logements sociaux publics, est quant à elle soumise au devenir du projet du 31 cours Gambetta, dont des études de dépollution doivent être lancées. Une demande de dérogation et de prorogation des délais est établie par la DDTM 34.

Concernant la subvention ANRU relative aux équipements commerciaux et artisanaux, une demande d'attribution de subvention modificative a été déposée permettant de faire évoluer le montant de la subvention à un montant de 236 183,53 € (initialement 136 800 €). Un remboursement de l'acompte précédemment perçu 71 604,25 € a été effectué permettant le versement d'un nouvel acompte modificatif de 132 034.78 € en août 2013.

III AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	80 611	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	70 599	K€ HT
dont dépenses dans l'année	4 348	K€ HT
Nouveau bilan	77 899	K€ HT

Sous la sous-opération 1415, il a été intégré une augmentation du coût au m², sur le volet logement, qui s'est généralisée, que ce soit à l'amiable ou par voie d'expropriation (environ +20%) par rapport au bilan initial. Cette augmentation entraîne une baisse du nombre de logements acquis (environ 2 000m²).

Sur le commerce, on observe le même constat avec une augmentation d'environ 60 %, principalement sur le boulevard du Jeu de Paume, mais aussi sur les locaux en pieds d'immeubles soumis à l'expropriation.

Les autres sous-opérations n'ont pas été modifiées.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 980	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 614	K€ HT
dont dépenses dans l'année	207	K€ HT
Nouveau bilan	2 218	K€ HT

Au niveau des études, il a été intégré les investigations conduites sur le devenir de la halle et la place Laissac (étude de sols, diagnostics avant démolition, etc...) ainsi que les frais relatifs au concours de maîtrise d'œuvre.

Le montant total s'élève à 313 000 €.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	16 447	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	12 875	K€ HT
dont dépenses dans l'année	844	K€ HT
Nouveau bilan	16 057	K€ HT

La baisse du coût total est liée au fait que moins d'acquisitions sont prévues.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	16 566	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	12 639	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	1 322	K€ HT
Nouveau bilan	16 930	K€ HT

La rémunération perçue au 31/12/2013 est conforme au traité de concession.

L'augmentation inscrite au nouveau bilan retrace l'impact prévisionnel de la prolongation demandée de la durée de la concession jusqu'en 2019.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	80 193	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	40 241	K€ HT
dont recettes dans l'année	3 279	K€ HT
Nouveau bilan	76 744	K€ HT

Concernant la sous-opération 1415 :

➤ Logements :

Rappel du contexte : quartiers peu porteurs, lourds travaux de réhabilitation, fiscalité peu avantageuse, conjoncture économique défavorable, espaces publics peu ou pas réalisés.

Les cessions dans le cadre d'acquisition/revente par la SERM sont réduites de - 36 logements/520 en corrélation avec la baisse des acquisitions. **D'où une baisse des recettes.**

Par contre, l'objectif des 1 600 logements sera respecté, la SERM augmentant la production dans le cadre des OPAH RU et/ou en tant que facilitateur.

➤ Commerces :

Même conjoncture que sur le logement avec une spécificité sur l'opération du boulevard du Jeu de Paume qui conduit à prolonger la concession de 2.5 ans, permettant ainsi de maintenir le programme initial.

De plus, lourd portage des locaux commerciaux sur les quartiers en devenir (Faubourg du Courreau, Faubourg Figuerolles).

3.2.2 Loyers et charges locatives

Bilan approuvé	6 829	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	5 362	K€ HT
dont recettes dans l'année	533	K€ HT
Nouveau bilan	9 068	K€ HT

La prolongation de la concession de 2.5 années permet de percevoir 1M€ de loyers supplémentaires notamment des commerces.

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	26 842	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	23 111	K€ HT
dont recettes dans l'année	373	K€ HT
Nouveau bilan	26 791	K€ HT

Les participations versées par le concédant sont composées de :

→ Une participation d'équilibre de 20 617K€, en diminution de 51K€ vs CRAC 2012.

La Ville ayant pris directement en charge l'acquisition de 2 droits au bail par voie de préemption, l'aménageur ne pouvant être tiers payeur, la participation d'équilibre a été diminuée de la somme correspondante soit 51 K€ sur l'année 2013..

→ D'autres participations pour un montant total de 6 174K€ HT, sans évolution vs CRAC 2012.

Ces participations comprennent le prix de revient des ouvrages destinés à être remis à la Collectivité, financé par une participation d'équipement : la passerelle et les VRD des abords de l'hôtel du CORUM dont la valeur est actualisée dans le présent CRAC à 3.378.292 € HT, soit 4 040 437 TTC entièrement versés.

Elles comprennent également les versements de la Ville liés aux subventions ANAH sur les 2 OPAH RU en cours et dispositif THIRORI.

3.2.4 Autres participations

Bilan approuvé	3 963	K€ HT
En cours au 31.12	2 672	K€ HT
Dont recettes dans l'année	60	K€ HT
Nouveau bilan	3 875	K€ HT

Ces participations sont composées essentiellement de subventions à recevoir de l'ANRU dans le cadre de la convention territoriale en date du 8 janvier 2007 signée avec l'Agence, la Ville de Montpellier, la Communauté d'Agglomération de Montpellier, la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces subventions sont qualifiées de subventions exceptionnelles au sens des instructions fiscales et sont expressément situées hors du champ de la TVA.

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	28 600	K€
Encours au 31.12	28 600	K€
Dont mobilisé dans l'année	4 000	K€
Nouveau bilan	28 600	K€

La trésorerie de l'opération bénéficie actuellement de :

- 10 M€ de prêts « GAÏA » CDC :
 - o 1.4 M€ dans le cadre d'un prolongement de contrat,
 - o 8.6 M€ dans le cadre d'un nouveau contrat.

L'année 2013 a été marquée par :

- La mobilisation d'un prêt Renouvellement Urbain auprès de la CDC à hauteur de 4 M€ finançant principalement les actions menées sur les commerces,
- Le remboursement de prêt in fine :
 - o 3 M€ auprès de la Caisse d'Epargne,
 - o 3 M€ auprès de DEXIA.

3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	28 000	K€
Cumul au 31.12	22 000	K€
Perçu sur l'année en cours	8 000	K€
Nouveau bilan	34 000	K€

L'année 2013 a été marquée par la mise en place d'une avance de 6 M€ remboursable fin 2014, visant à compenser le décalage de cessions.

Cette avance a fait l'objet de l'avenant 5 à la convention d'avance de trésorerie.

La prolongation de la durée de la concession et donc du portage contraint à demander :

- La mise en place de 2M€ d'avance infra annuelles de 2017 à 2019.
- La modification du remboursement de l'avance permanente de 6 M€ : 2M€ remboursés en 2016 et 4M€ remboursés 2019.

Ce sera l'objet de l'avenant 6 à la convention d'avance de trésorerie.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	122 304	K€ HT
Nouveau bilan	120 434	K€ HT
Evolution	- 1 871	K€ HT

IV CONCLUSION

Tenant compte de l'ensemble des éléments ci-dessus, le total du bilan consolidé passe de 122 304K€ à 120 433K€.

Pour atteindre ses objectifs et contribuer à l'élargissement de l'armature commerciale profitable à l'ensemble du cœur marchand de Montpellier, l'opération de requalification du boulevard du Jeu de Paume doit être portée au-delà du terme actuellement prévu, soit deux années et demi supplémentaires. Cette période de portage additionnelle permettra la stabilisation de la commercialité du lieu et de la sécurisation des investissements réalisés par la Ville

Les éléments financiers communiqués tiennent compte de l'impact de la prolongation de la concession, sans impact sur la participation d'équilibre.

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

COMMUNE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
MONTPELLIER GRAND CŒUR**

AVENANT n° 13

ENTRE

La Ville de Montpellier, représentée par **Madame Stéphanie JANNIN, 1^{ière} adjointe au Maire, Déléguée à l'urbanisme et au développement durable**, 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'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), Société anonyme d'économie mixte au capital de 5 894 000 €, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° B 462 800 160, dont le Siège Social est en l'Hôtel de Ville de MONTPELLIER et les bureaux, immeuble « Etoile Richter » , 45 place Ernest Granier à MONTPELLIER,

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 22 septembre 2009,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

et désignée dans ce qui suit par « la Société »

d'autre part.

EXPOSE

La Ville a confié à la SERM une convention publique d'aménagement pour agir sur la qualité et la diversité du logement et pour redynamiser le commerce dans le cadre de l'opération « Montpellier Grand Cœur ». Cette convention, d'une durée de 10 ans, a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2003, reçue en Préfecture le 18 juillet 2003, signée le 25 juillet 2003, reçue en Préfecture le 28 juillet 2003 et notifiée à la SERM le 1^{er} août 2003.

Il s'agit d'une opération d'aménagement dont le programme se traduit par :

- la réalisation de 1 600 logements, dont environ 500 logements sociaux,
- la remise sur le marché de 85 locaux d'activités, bureaux et commerces,
- l'animation et le suivi des OPAH,
- la réalisation de places de stationnement résidentiel,
- le curetage d'ilots,
- la réalisation d'équipements publics dont la réalisation de travaux de voirie aux abords de l'hôtel du Corum et à la passerelle de la Citadelle.

Par un avenant n° 10 - approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2012, signé le 14 mai 2012 et enregistré en Préfecture le 5 juin 2012 - considérant la complexité de l'opération de renouvellement urbain, la Ville a prolongé la concession jusqu'au 30 juin 2017.

- Par un avenant n° 11 - approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013, reçu en Préfecture le 14 octobre 2013, signé le 23 décembre 2013, enregistré en Préfecture le 23 décembre 2013 – elle a identifié et localisé le programme d'actions et d'interventions restant à accomplir pour garantir la bonne fin de l'opération.
- Parmi le programme d'actions à mener, figure le « Développement commercial du Jeu de Paume »

Ce volet a pour objectif de recréer «de la commercialité» en parallèle à la requalification du boulevard (travaux réseaux, voiries, Tram...) dont l'achèvement est programmé courant 2016, la transformation du boulevard du Jeu de Paume s'opérant en deux temps :

1. Générer dans le secteur commercial défini, un flux de chalands avec l'implantation de commerces de qualité, de marques ou enseignes « en devenir », ou en capacité de prendre un risque)
2. Favoriser l'implantation des grandes marques et enseignes qui est conditionnée au préalable par comptage de chalands et un environnement attractif d'enseignes complémentaires.

Il résulte des différentes études que la pérennité des actions à mener passe par l'unicité à terme de la propriété des immeubles auprès d'un investisseur spécialisé en immobilier commercial qui garantira la gestion globale et cohérente des évolutions commerciales et du plan de merchandising conforme aux orientations voulues par la ville. Les actions menées dans cette logique n'ont pas abouti jusqu'alors ;

En février 2012, devant l'absence de résultats, la Ville de Montpellier a choisi de mettre un terme aux relations issues du protocole signé avec la Financière Saxe. Elle a demandé à la SERM de mettre en œuvre un nouveau processus de restructuration pour le boulevard du Jeu de Paume.

C'est ainsi que la création d'une société de projet dédiée a été engagée avec la Caisse des Dépôts et Consignations et la Foncière MIDI 2 I. Malheureusement, les négociations n'ont pu aboutir.

C'est ainsi qu'une solution alternative de portage transitoire a été décidée dans le cadre de la concession actuelle et dans ce cadre l'implantation de nouvelles enseignes a été réalisée parallèlement à la première phase des travaux du tramway au cours du 1^{er} trimestre 2013.

Il reste que le contexte économique actuel est délicat : les grandes enseignes restent prudentes et n'investissent que sur des emplacements N° 1 (le Jeu de Paume demeure un projet « en devenir »). Par ailleurs, les banques n'accordent que difficilement des financements aux projets de projets indépendants.

Il en résulte que la cession des murs commerciaux acquis dans le cadre de la concession ne pourra intervenir qu'après stabilisation des paramètres économiques de l'opération et des conditions locatives adaptées, des aménagement de loyers ayant dû être consentis les premières années pour inciter les premiers commerces à s'installer.

Pour atteindre ses objectifs et contribuer à l'élargissement de l'armature commerciale profitable à l'ensemble du cœur marchand de Montpellier, l'opération de requalification du boulevard du Jeu de Paume doit être portée au-delà du terme actuellement prévu, soit deux années et demi supplémentaires. Cette période de portage transitoire additionnelle permettra la stabilisation de la commercialité du lieu et de la sécurisation des investissements réalisés par la Ville.

Cette prolongation n'a pas d'incidence sur la participation d'équilibre du concédant.

Tels sont les objets du présent avenant.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 5 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :
L'achèvement de la concession d'aménagement est fixé au 31 décembre 2019.

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 2 - 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 aura été reçue par le représentant de l'Etat.

A Montpellier, le
En trois exemplaires.

La Société
Monsieur Christophe PEREZ
Directeur Général

La Collectivité
Madame Stéphanie JANNIN
1^{ière} Adjointe au Maire de Montpellier
Déléguée à l'urbanisme et
au développement durable

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
MONTPELLIER GRAND CŒUR**

CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE

(Art. L.1523-2, 4° du Code Général des Collectivités Territoriales)

AVENANT n° 6

ENTRE

La Ville de MONTPELLIER, ayant son siège social, 1 Place Francis Ponge 34000 MONTPELLIER,

Représentée par Madame Stéphanie JANNIN, 1^{ière} Adjointe au Maire de la Ville de Montpellier, Déléguée à l'urbanisme et au développement durable, agissant en vertu d'une délibération n° du Conseil Municipal en date du reçue en Préfecture de l'Hérault le

Ci-après dénommée " la Ville " ou " la Collectivité "

D'une part,

ET

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

Représentée par Monsieur Christophe PEREZ, agissant aux présentes :

- Tant en sa qualité de Directeur Général, Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 22 septembre 2009,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

D'autre part.

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE

La Ville a confié à la SERM une convention publique d'aménagement pour agir sur la qualité et la diversité du logement et pour redynamiser le commerce dans le cadre de l'opération « Montpellier Grand Cœur ». Cette convention d'une durée de 10 ans, a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2003 et notifiée le 1^{er} août 2003, conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, ainsi que les articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du Code Général des Collectivités Territoriales. 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 ».

Cette concession prévoit en son article 18.7 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la SERM sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2,4° du code général des collectivités territoriales.

Par convention de trésorerie en date du 12 octobre 2007, reçue en Préfecture le 5 novembre 2007, et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel, la Ville de Montpellier a décidé de verser une avance de trésorerie à la SERM, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Par avenant n° 1 à la convention d'avance de Trésorerie, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçu en Préfecture le 5 août 2009, signé le 3 septembre 2009, enregistrée en Préfecture le 16 novembre 2009, la Ville de Montpellier a décidé de reconduire le principe de versement d'une avance destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Par avenant n° 2 à la convention d'avance de Trésorerie, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010, reçu en Préfecture le 29 juillet 2010, signé le 23 août 2010, enregistrée en Préfecture le 3 septembre 2010, la Ville de Montpellier a décidé de reconduire le principe de versement d'une avance destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération et calculé et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Par avenant n° 3 à la convention d'avance de Trésorerie, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2011, reçu en Préfecture le 1 août 2011, signé le 19 août 2011, enregistrée en Préfecture le 1 septembre 2011, la Ville de Montpellier a décidé de reconduire le principe de versement d'une avance destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération et calculé et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Par avenant n° 4 à la convention d'avance de Trésorerie, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2012, reçu en Préfecture le 5 juin 2012, signé le 14 mai 2012, enregistrée en Préfecture le 5 juin 2012, la Ville de Montpellier a décidé de reconduire le principe de versement d'une avance destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération et calculé et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Par avenant n° 5 à la convention d'avance de Trésorerie, approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2013, reçu en Préfecture le 22 janvier 2014, signé le 4 décembre 2013, enregistrée en Préfecture le 22 janvier 2014, la Ville de Montpellier a décidé de reconduire le principe de versement d'une avance destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération et calculé et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Compte-tenu du budget prévisionnel pour l'année et afin d'éviter le recours à des emprunts bancaires et les frais financiers y afférents, la SERM a sollicité la Collectivité, qui a accepté, afin d'augmenter le montant annuel des avances sans modifier pour autant l'encours de fin d'année.

Par délibération en date xxxxxx, la Ville de Montpellier a décidé de prolonger la durée de la concession d'aménagement de la SERM jusqu'au 30 décembre 2019 aux fins d'achever le programme d'actions et d'interventions restant à accomplir pour garantir la bonne fin de l'opération. Le bilan financier prévisionnel modifié en conséquence fait apparaître de nouveaux besoins de trésorerie auxquels la Ville a accepté de répondre en consentant de nouvelles modalités de remboursement de l'avance, permettant ainsi d'éviter le recours à l'emprunt bancaire et les frais y afférents.

Tel est l'objet du présent avenant

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

600

ARTICLE 1 – MONTANT ET MODALITES DU VERSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE

L'article 2 de la convention d'avance de trésorerie initiale en date du 12 octobre 2007, modifié par avenants N° 1 – 2 – 3 - 4 et 5 est rectifié comme suit :

Le plan de trésorerie de la concession d'aménagement faisant apparaitre des besoins de trésorerie annuels nécessaires à sa réalisation, les versements sont modifiés comme suit :

Modalités de versements

	VERSEMENTS en €
Fin 2013 (déjà versé)	22 000 000
2014	2 000 000
2015	2 000 000
2016	2 000 000
2017	2 000 000
2018	2 000 000
2019	2 000 000
TOTAL	34 000 000

ARTICLE 2 – DUREE / REMBOURSEMENT

L'article 3 de la convention initiale est modifié de la façon suivante :

L'avance est consentie à l'opération d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2019, au plus tard, date à laquelle elle devra être intégralement remboursée.

601

L'avance de trésorerie, ainsi modifiée, fera l'objet de remboursements conformément au tableau ci-après :

Modalités de remboursements

	REMBOURSEMENTS en €
2013 (déjà remboursé)	10 000 000
2014	8 000 000
2015	2 000 000
2016	4 000 000
2017	2 000 000
2018	2 000 000
2019	6 000 000
TOTAL	34 000 000

ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 4 – ENTRE EN VIGUEUR

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

Fait à Montpellier
le
en 3 exemplaires

Pour la SERM,
Monsieur Christophe PEREZ
Directeur Général

Pour la Ville,
Madame Stéphanie JANNIN
1^{ière} Adjointe au Maire de Montpellier
Déléguée à l'urbanisme et au développement durable



SERM Montpellier

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE
PUBLIQUE
ANNEE 2013

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

« Montpellier Grand Cœur »
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE
PUBLIQUE
ANNEE 2013

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

OPERATION D'AMENAGEMENT: Montpellier Grand Cœur

1 - Rappel du contexte administratif de l'opération :

- Une convention publique d'aménagement a été signée le 25 Juillet 03 entre la ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 03, modifiée par avenants successifs.
 - **L'article 8** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 09/05/2005 approuvant la délimitation du périmètre de restauration immobilière « Figuerolles-Parc Clemenceau » et arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique joint à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière de la 1^{er} Phase .
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2005-I-1237 du 30 Mai 2005 Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon a déclaré d'utilité publique le premier programme de travaux de restauration immobilière pour 54 immeubles compris dans le PRI « Figuerolles – Parc Clémenceau ». Ledit arrêté a été prorogé par arrêté préfectoral en date du 20 avril 2010 sous le N° 2010-I-1370.
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2006-I-571 du 2 Mars 2006 Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon a déclaré d'utilité publique le deuxième programme de travaux de restauration immobilière pour 98 immeubles compris dans le PRI « Figuerolles – Parc Clémenceau ». Ledit arrêté a été prorogé par arrêté préfectoral en date du 15 Février 2011 sous le N° 2011-01-423.
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2007-I-1272 du 3 Juillet 2007 Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon a déclaré d'utilité publique le troisième programme de travaux de restauration immobilière pour 56 immeubles compris dans le PRI « Figuerolles – Parc Clémenceau »
- Délibération du Conseil Municipal en date du 31/01/2006 approuvant la délimitation du périmètre de restauration immobilière « Nord Ecusson » et arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique joint à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière de la 1^{er} Phase .
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2006-I-572 du 2 Mars 2006 Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon a déclaré d'utilité publique le premier programme de travaux de restauration immobilière pour 66 immeubles compris dans le PRI « Nord Ecusson ». Ledit arrêté a été prorogé par arrêté préfectoral en date du 15 Février 2011 sous le N° 2011-01-422.

- Délibération du conseil Municipal en date du 23/07/2012 approuvant le Premier programme de travaux de restauration immobilière sur le secteur « Méditerranée-sud Comédie » et arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique joint à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière de la 1^{er} Phase .
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2013-I-818 du 26 avril 2013 Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon a déclaré d'utilité publique le premier programme de travaux de restauration immobilière pour 43 immeubles compris dans le Secteur « Méditerranée-sud Comédie ».

2 - Avancement de l'opération :

En 2013, la SERM a acquis :

- Sur la 1^{er} déclaration d'utilité publique du PRI « Figuerolles- Parc Clémenceau » aucune unité foncière sur 218 unités répertoriées sur les 54 immeubles
- Sur la 2^{ème} déclaration d'utilité publique du PRI « Figuerolles- Parc Clémenceau » 7 unités foncières sur 285 unités foncières sur les 98 immeubles
- Sur la 3^{ème} déclaration d'utilité publique du PRI « Figuerolles- Parc Clémenceau » aucune unité foncière sur 219 unités foncières sur les 56 immeubles
- Sur la 1^{er} déclaration d'utilité publique du PRI « Nord Ecusson » aucune unité foncière sur les 269 unités foncières sur les 66 immeubles
- Sur la 1^{ère} déclaration d'utilité publique du secteur « Méditerranée-sud Comédie » 1 unité foncière sur 177 unités foncières sur les 43 immeubles

OPERATION : 01415 MONTPELLIER GRAND COEUR

ACQUISITIONS REALISEES PAR LA SERM en 2013
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n°95127

CONCESSION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT VILLE / SERM DU 25 juillet 2003
reçue en Préfecture le 28 juillet 2003 et notifiée à la société le 1er août 2003

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	PRIX T.T.C. en Euros	CONDITIONS
18-janv.-13	commerces lots 5-23 occupé	127 m²	24 rue alexandre Cabanel HV 372	BOUHOURL Nathalie	SERM	340 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 16-nov-12 frais d'agence 15000 € TTC
18-janv.-13	commerces lots 4-11-22 vide	103m²	15 bd Jeu de Paume HV 373	ARQUER Didier	SERM	260 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 16-nov-12 frais d'agence 15000 € TTC
5-févr.-13	commerce lot 324	133m²	8 bd Ledru Rollin BX 279	GIRALT FRANCES Sylvette	SERM	200 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 12-déc-12 frais d'agence 14352 € TTC
8-févr.-13	terrain	12m²	La Feuillade HX 557	Ville de Montpellier	SERM	1 €	Paiement sur présentation du certificat notarié
5-avr.-13	commerce lot 12	61,75 m²	2 bd jeu de paume HW 931	SCI DE L'HUILE	SERM	80 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 12-déc-12 frais d'agence 10 000 € TTC

ton

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	PRIX T.T.C. en Euros	CONDITIONS
5-avr.-13	appartement lot 15 vide	13,44 m²	7 rue Boussairolles	M BRON Robert	SERM	80 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 19-avr-12 frais d'agence 10 000 € TTC
26-avr.-13	Immeuble entier	236 m²	8 rue du Faubourg de la Saunerie	BONNARIC Jeanne Marie	SERM	236 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 25-mars-13
5-avr.-13	commerce lots 11/ 4/ 6/ 7/ 8 et 9	104 m²	3 rue Guillaume Pellicier IZ 87	ZIMMERMANN	SERM	94 445 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du
25-juin-13	Droit au bail	180 m²	8 bd Jeu de Paume	M et Mme LEMOINE	SERM	15 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du
28-juin-13	Droit au bail lots 8 et 16	187,60 m²	37 bd jeu de paume	SARL ZAMEI	SERM	80 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du
26-sept.-13	Commerce lot 13/14 et 15 Appartement lot 16 Escalier lot 18	166,71 m²	10 rue Salle l'Eveque HO 109	GOALARD Marie Thérèse	SERM	300 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 17-déc-10
28-nov.-13	Commerce lot 1	76,06 m²	35 bd jeu de paume	Mme HEDO Joëlle	SERM	181 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du
28-nov.-13	commerce lot 7	30,66 m²	21 rue du faubourg du coursreau	Consorts CONGRAS	SERM	45 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	PRIX I.T.C. en Euros	CONDITIONS
28-nov.-13	Appartement lot 5	62 m²	25 rue Père Fabre	M LASSIS Maurice	SERM	67 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du
10-déc.-13	Droit au bail	75 m²	7 bd jeu de paume	SARL DISTRIMMO	SERM	36 000 €	Paiement sur présentation du avis des services fiscaux du
10-déc.-13	Maison d'habitation	76 m²	1 rue de Metz	Consorts GALOT	SERM	306 800 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 24-mars-11
19 déc. 13	Droit au bail	80 m²	20 bd jeu de paume	FUENTES Anita	SERM	100 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 04-juin-13
30-déc.-13	Maison d'habitation	171 m²	28 rue Méditerranée	Consorts RAYNAL	SERM	215 000 €	Paiement sur présentation du certificat notarié avis des services fiscaux du 13-mars-13
9-août-13	Local commercial + débarras lots 1 et 2	45 m²	2 rue Père Fabre	SCI FRIDO	SERM	28 500 €	Acquisition par voie d'expropriation

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	PRIX T.T.C. en Euros	CONDITIONS
9-aout-13	Appartement lot 3	18 m²	2 rue Père Fabre	SCI PRIVAT SALCOIS	SERM	18 380 €	Acquisition par voie d'expropriation
9-aout-13	Appartement lot 5	20 m²	2 rue Père Fabre	GOUDOU Mathieu	SERM	25 200 €	Acquisition par voie d'expropriation

MONTPELLIER GRAND COEUR

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2013

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN		SURFACE CARREZ m ²	LOCALISATION		REF. CAD	ORIGINE DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT Droit d'insaisissement €	MONTANT HT	CONDITION DE LA VENTE
	N°LOT COPROPRIETE	ETAGE	TYPLOGIE	ADRESSE								
18-Janv.-13	30	1er	logement	55,65	1 rue de la Palissade	HWD667	Acq. par la SERM par acte notarié les 1er juin et 6 septembre 2006, le 4 juillet 2008	SERM	Mme Nathalie ANGLIER - 24 rue Alexandre Cabaner - 34000 MONTPELLIER	88 450,00		
18-Janv.-13	25-2-25	RdC	commerce	66,36	1 rue de la Palissade	HWD667	Acq. par la SERM par acte notarié les 1er juin et 6 septembre 2006, le 4 juillet 2008	SERM	Mme Nathalie ANGLIER - 24 rue Alexandre Cabaner - 34000 MONTPELLIER	80 000,00	74 757,28 €	
07/02/2013	5	/	maison	73,91	4/5 Joachim Colbert	BY0025	Acq. par la SERM par acte notarié 05/02/07 - 13/11/12	SERM	SCI PROVIDENCE - 22 rue de la Venerie - 34000 Montpellier	30 150,00		
07/02/2013	6	/	maison	45,15	4/5 Joachim Colbert	BY0028	Acq. par la SERM par acte notarié les 06/11/10 - 10/02/10	SERM	SCI PROVIDENCE - 22 rue de la Venerie - 34000 Montpellier	19 000,00		
16/03/2013	4	RdC	commerce	61,50	6 rue Esnard	HW 357	Acq. par la SERM par acte notarié le 07 septembre 2010	SERM	LLONGUERAS Xavier 5 rue cua - 34080 LAVERGNE	80 000,00		
19/03/2013	4315	1erissol	logement	50,24	13 rue de Verdun	HWD100	Acq. par la SERM par acte notarié le 20/07/06	SERM	SCI DUMONTEIL Ir (Mr Eric Dumontès) 12 rue du Palais des Guichens 34000 Montpellier	125 000,00		
19/03/2013	6	1er	logement	47,62	18 rue Fausbourg Fiquenolles	IZD114	Acq. par la SERM par acte notarié le 25/04/06	SERM	Mlle Melissa BOULLANT - 57 Bd Gambetta 34000 MONTPELLIER	77 000,00		
07/05/2013	/	/	maison	89,51	49 rue Fausbourg du Courreau	HWD036	Acq. par la SERM par acte notarié le 06/10/05	SERM	SCI CUSY MARAVAIL - 13 Quai des Tanneurs - 34000 MONTPELLIER	125 350,00		
03/09/2013	45	RdC	commerce	103,50	8 rue Frederic Bazille	EW 238	Acq. par la SERM par acte notarié le 16 juillet 2006	SERM	SCI IN CRYPTA (M. Carrouseau et Rodon) 3 rue Duguesclin 34000 MONTPELLIER	160 000,00	109 108,50	
29/05/2013	1885	RdC/RdC	T3 duplex-cour arriere	59,20	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	79 245,97		
29/05/2013	1786	RdC/RdC	T3 duplex	66,40	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	31 857,12		
29/05/2013	1887	RdC/RdC	T2 duplex	59,40	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	55 123,67		
29/05/2013	19	RdC	T2	52,70	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	55 888,00		
29/05/2013	2038	1°	T2	49,60	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	66 733,61		
29/05/2013	21	1°	T2	33,30	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	55 140,98		
29/05/2013	2289	1°	T3	61,90	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	74 696,94		
29/05/2013	23310	2°	T2	51,70	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	69 665,27		
29/05/2013	24	2°	T2	35,70	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	54 076,77		
29/05/2013	25311	2°	T3	61,50	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	76 197,13		
29/05/2013	25312	3°	T3	57,90	15 rue Frederic Mistral	HWD103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Gains - 13001 MARSEILLE	77 921,84		

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN			SURFACE CARREZ m²	SURFACE SHON m²	LOCALISATION		ORIGINE DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT Droit d'enregistrement €	MONTANT HT	CONDITION DE LA VENTE
	N°LOT COPROPRIETE	ETAGE	TYPOLOGIE			ADRESSE	REF. CAD						
29/05/2013	27&13	3°	T2	49,10		18 rue Frédéric Mistral	HM0103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Sabas - 13001 MARSEILLE	66 157,00		
29/05/2013	28&14	3/4°	T4 duplex	86,80		18 rue Frédéric Mistral	HM0103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Sabas - 13001 MARSEILLE	122 655,91		
29/05/2013	29&15	4°	T2	63,30		18 rue Frédéric Mistral	HM0103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Sabas - 13001 MARSEILLE	71 821,52		
29/05/2013	30	4°	T2	43,70		18 rue Frédéric Mistral	HM0103	Acq. Par la SERM par acte notarié le 22/10/12	SERM	SOPRIM représenté par Jean TOREL - 42 rue Saint Sabas - 13001 MARSEILLE	66 314,05		
20/06/2013	2/4/15/20	/	maison	713,40		5/7 Chapeau rouge	H00261 - H00262 - H00262	Acq. par la SERM par acte notarié le 07/04/10	SERM	ICF SUD EST MEDITERRANEE SA HLM - 116/124 bd Vivier Merie - Immeuble Anthemis - 69003 LYON	321 000,00		
04/11/2013	5	RdC	local	71,43		8 rue Aristide Olivier		Acq. par la SERM par acte notarié le 27 octobre 2004	SERM	LE PARADIS D'ELYSES 124 rue Joseph Sébastien Pons (34070) MONTPELLIER	120 000,00	114 719,83	
04/11/2013	8	2	T1	32,55		1 rue Daru	HW0017	Acq. Par la SERM par acte notarié 07/02/08	SERM	SCI ZONELA (Mr RICARD) - 86 rue des châtaigneraies - les Condaminas - 34190 CAZILHAC	100 000,00		
04/11/2013	9	2	T1	30,85		1 rue Daru	HW0017	Acq. Par la SERM par acte notarié 07/02/08	SERM	SCI ZONELA (Mr RICARD) - 86 rue des châtaigneraies - les Condaminas - 34190 CAZILHAC			
04/11/2013	10 - 13 & 14	2 + combles	T2	42,30		1 rue Daru	HW0017	Acq. Par la SERM par acte notarié 07/02/08	SERM	SCI ZONELA (Mr RICARD) - 86 rue des châtaigneraies - les Condaminas - 34190 CAZILHAC			
04/11/2013	9 - 2	1°/ssol	T3+cave	91,14		2 rue Montpellièret	HN0232	Acq. Par la SERM par acte notarié le 28/02/11	SERM	SCI UNIVERSITE (Mme DUPUIS) - 6 rue du Grand St Jean - 34000 MONTPELLIER	112 800,00		
04/11/2013	10 - 6	1°/ssol	Studio+cave	29,45		2 rue Montpellièret	HN0232	Acq. Par la SERM par acte notarié le 28/02/11	SERM	Mr et Mme Pierre Jumeaux - 280 chemin de Cantagnis - 34980 MONTFERRIER LE LEZ	37 400,00		
04/11/2013	12 - 3	2°/ssol	T3+cave	95,74		2 rue Montpellièret	HN0232	Acq. Par la SERM par acte notarié le 28/02/11	SERM	Mr Jean MADEC - 34 avenue Guilhaum de Polliers - 34000 MONTPELLIER	113 700,00		
04/11/2013	13 - 5	2°/ssol	T4+cave	126,16		2 rue Montpellièret	HN0232	Acq. Par la SERM par acte notarié le 28/02/11	SERM	Mr et Mme Jean VOISIN - 2 rue des coquelicots - 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS	158 300,00		
27/11/2013	20	RdC	commerce	64,60		30 Cours Gambetta	HW 099	Acq. par la SERM par acte notarié le 24 janvier 2012	SERM	HEDO Joëlle née VIVIER 5 rue des Canaris (97400) ST DENIS REUNION	118 000,00	117 508,36	
30/12/2013	7	1°	T2	44,36		7 rue du Général Vincent	IZD105	Acq. Par la SERM par acte notarié les 08/06/2006 et 10/02/2010	SERM	Mr Eliseo RODRIGUEZ - 1 avenue Guichard 78000 VERSAILLES	35 000,00		
30/12/2013	11	1° D	T2	50,10		10 rue du Général Vincent	IZD094	Acq. Par la SERM par acte notarié le 07/02/2011	SERM	Mr et Mme Jean-Pierre ALLAIN - 3 Allée Martyse Bastie 56000 VANNES	50 100,00		
30/12/2013	12	1° G	Studio	31,20		10 rue du Général Vincent	IZD094	Acq. Par la SERM par acte notarié le 21/05/2012	SERM	Mr Didier LEJEUNE - 88 rue d'Anjou 78000 VERSAILLES	31 200,00		paiement à terme le 15 février 2014
30/12/2013	13	2° D	T2	50,10		10 rue du Général Vincent	IZD094	Acq. Par la SERM par acte notarié le 16/03/2005	SERM	Mme Isabelle LE HELLOCO / Mme Claire LAURENS - HongMei Garden House 76 2989 HongMei Road SHANGAI - 20110 CHINA	50 100,00		
30/12/2013	14	2° G	Studio	32,00		10 rue du Général Vincent	IZD094	Acq. Par la SERM par acte notarié le 07/02/2011	SERM	Mr et Mme Michel BLANCHET - 5 avenue de Beaumont 60260 LAMORLAYE	32 000,00		
30/12/2013	15	3°	T2	40,50		10 rue du Général Vincent	IZD094	Acq. Par la SERM par acte notarié le 11/07/2011	SERM	Mr et Mme Pierre FOUILLET - 44 chemin de la Ferme 69210 LENTILLY	40 900,00		

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN			SURFACE CARREZ m²	SURFACE SHON m²	LOCALISATION		ORIGINE DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT Droit d'enregistrement €	MONTANT HT	CONDITION DE LA VENTE
	N°LOT COPROPRIETE	ETAGE	TYPLOGIE			ADRESSE	REF. CAD						
30/12/2013	8 / 6	1°	Studio+cellier	20,80		13 rue Plan de l'Olivier	HP0213	Acq. Par la SERM par acte notarié le 14/04/2009	SERM	SCI 2M (Mr Laurent Mellet) - 36 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS	25 300,00		
30/12/2013	9 / 7	2°	Studio+cellier	21,60		13 rue Plan de l'Olivier	HP0213	Acq. Par la SERM par acte notarié le 18/06/2012	SERM	Mr Gérard FRAY - 25 rue de Buttel 54270 ESSEY LES NANCY	26 600,00		
30/12/2013	10	3°/4°	T2	37,20		13 rue Plan de l'Olivier	HP0213	Acq. Par la SERM par acte notarié les 22/11/2004 et 02/06/2008	SERM	Mr Dominique LAURENT - 5 rue des Maronniers 57560 REMILLY	27 700,00		

OPERATION : 01415 MONTPELLIER GRAND COEUR

ACQUISITIONS REALISEES PAR LA SERM en 2013

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

CONCESSION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT VILLE / SERM DU 25 juillet 2003

reçue en Préfecture le 28 juillet 2003 et notifiée à la société le 1er août 2003

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	PRIX T.T.C. en Euros	CONDITIONS
26-sept.-13	Commerce lot 13/14 et 15 Appartement lot 16 Escalier lot 18	166,71 m²	10 rue Salle l'Eveque HO 109	GOALARD Marie Thérèse	SERM	300 000 €	Acquisition suite préemption du 16/12/2010
28-nov.-13	commerce lot 7	30,66 m²	21 rue du faubourg du courreau	Consorts CONGRAS	SERM	45 000 €	Acquisition suite préemption du 09/07/2013

OPERATION GRAND CŒUR - RELOGEMENTS 2013

Annexe

LOGEMENT INITIAL			LOGEMENT D'ACCUEIL		
Adresse	Composition familiale	Type	adresse	Type	Observations
4 rue Rigaud	1	T2	2595 avenue Paul Valéry	T2	Domicil
12 rue du Général Vincent	1+1	T2	515 Avenue Jean Mermoz	T3	Un Toit Pour Tous
57 Cours Gambetta	1	T1	22 rue de la Palissade	T2	OPAH-RU
47 avenue Georges Clémenceau	2	T4	Vauvert		Départ spontané
57 Cours Gambetta	2	T2	226 avenue des Droits de l'Homme	T2	ACM
57 Cours Gambetta	1	T1	25 avenue de Maurin	T2	NLM
4 rue Rigaud	1	T2	12 rue d'Alger	T2	ACM
13 rue Guillaume Pellicier	1	T2	2 rue Charles Didon	T2	ACM
1 rue Louis Figuié	1	T1	Lodève		Maison de retraite
3 rue Guillaume Pellicier	1	T1	8 rue Pierre Feraud	T1	Adoma
57 Cours Gambetta	1	T1	18 rue du Fbg Figuerolles	T2	Accecion propriété
12 rue Aristide Olivier	1	T3	avenue des Bergamottes (Gde Traversée)	T2	ACM
21 rue de Lorraine	2+3	T2	avenue des Bergamottes (Gde Traversée)	T4	ACM
18 rue Pages	2+1	T2	387 Avenue du Mondial de Rugby 2007	T3	ACM
6 rue Daru	1	T1	4 rue Daru	T2	ICF
7 rue Madières	1	T1	4 rue Daru	T2	ICF
57 Cours Gambetta	2+1	T2	Res Webb ellis - ZAC Ovale	T3	ACM
9 rue en Gondeau	1	T1	7 rue Boussairolles	T1	SERM
9 rue en Gondeau	1	T1	7 rue Boussairolles	T1	SERM
9 rue en Gondeau	1	T1	7 rue Boussairolles	T1	SERM
9 rue en Gondeau	1	T1	7 rue Boussairolles	T1	SERM
13 rue du Plan de l'olivier	2	T1	1 rue Saint Ravy	T2	ACM
7 rue du faubourg Saunère	1	T1	res Flore et sens - Castelnau le lez	T2	ERILIA
57 Cours Gambetta	1	T2	8 rue Daru	T2	OPAH-RU

**CR 01415C GRAND COEUR CONSOLIDE**

Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2013

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 28/07/2003

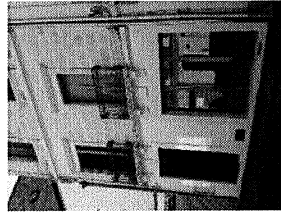
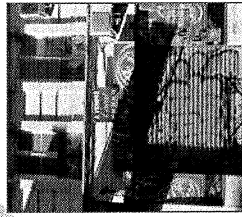
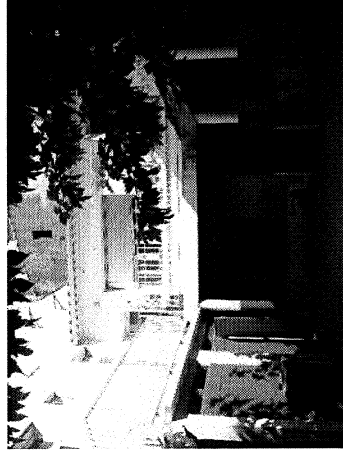
Date de fin convention : 30/06/2017

	Bilan	2013			2014				2015					2016	2017	2018	2019	Bilan
Intitulé	Approuv	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	122 304	7 449	102 954	651	1 477	1 046	2 999	6 174	906	1 156	3 130	1 408	6 600	3 180	606	286	634	120 434
10 ETUDES	1 980	207	1 614	66	156	74	104	399	7	34	50	9	99	107				2 218
12 ACQUISITIONS	80 611	4 348	70 599	232	840	356	1 780	3 209	260	676	1 799	360	3 096	820	75	50	50	77 899
13 Travaux d'aménagement	27		27															27
14 TRAVAUX BÂTIMENT	15 016	844	11 707	74	108	195	368	744	255	121	540	399	1 314	723	50	25	25	14 588
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	1 404	134	1 142	19	23	48	69	159	14	14	14	14	56	85				1 442
17 RÉMUNÉRATION	16 566	1 322	12 639	205	235	290	357	1 087	194	209	719	222	1 345	940	238	127	554	16 930
18 FRAIS DIVERS	2 251	165	1 949	55	20	84	23	181	176	9	9	73	265	157	120	45		2 717
19 TVA NON RECUPERABLE																		
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	1 424	43	1 401				12	12				45	45		89	39	5	1 592
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	3 026	386	1 875		96		286	382		94		286	380	348	34			3 019
27 FRAIS COMMERCIALISATION																		
PRODUITS	122 304	4 856	73 881	661	868	4 336	4 547	10 412	475	1 150	7 844	3 341	12 809	11 466	3 645	552	7 668	120 433
30 LOYERS	6 409	475	5 091	189	190	194	194	768	113	113	113	119	458	522	542	502	509	8 392
31 RÉCUPÉRATIONS CHARGES LOCATIVES	420	58	271	29	29	29	29	115	14	14	14	14	55	50	85	50		676
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	16 384		6 786			1 280	453	1 733		219	6 615		6 834		616			15 969
51 VENTES AU CONCÉDANT	270				270			270										270
52 VENTES DE BATIMENTS	63 540	3 279	33 455	271	275	1 190	2 692	4 427	348	805	442	2 558	4 153	9 229	2 132		7 109	60 505
53 AUTRES PARTICIPATIONS	3 963	60	2 672			567	636	1 202										3 875
55 PARTICIPATIONS DU CONCÉDANT	26 842	373	23 111	173		700	251	1 124			660	484	1 144	1 255	157			26 791
56 PRODUITS FINANCIERS	67		67															67
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	209	1	158			52		52										210
58 PRODUITS DIVERS	4 199	609	2 269		105	324	292	721				166	166	410	113			3 679
RESULTAT D'EXPLOITATION		-2 593	-29 072	10	-609	3 289	1 547	4 238	-431	-6	4 714	1 932	6 209	8 286	3 039	266	7 034	
AMORTISSEMENTS	62 924	8 006	31 079			3 000	6 000	9 000	2 400	2 133	2 000	2 000	8 533	15 331	3 268	2 000	6 000	75 212
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	28 600	6 000	14 576										1 333	11 357	1 333			28 600
62 REMBOURSEMENT AVANCE	28 000	2 000	10 000			3 000	5 000	8 000	10 000			2 000	2 000	4 000	2 000	2 000	6 000	34 000
64 REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	4 000		4 000				1 000	1 000	2 400	800	2 000		5 200					10 200
65 VERSEMENT AVANCE A OPERATION	1 800		1 826											-26				1 800
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS		2	65												-65			
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE																		
90 FLUX DE TVA																		
91 Débiteurs créditeurs																		
SECTEUR GAMBETTA CLEMENCEAU																		
92 Débiteurs divers																		
SECTEUR NORD ECUSSON	524	3	612															612
MOBILISATIONS	62 924	12 012	56 992	4 300			2 400	6 700	2 000	1 500			3 500	2 000	2 020	2 000	2 000	75 212
67 CREDITEURS DIVERS																		
70 MOBILISATION EMPRUNT	28 600	4 000	28 600															28 600
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ	28 000	8 000	22 000	2 000				2 000	2 000				2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	34 000
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	5 800		5 800	2 300			2 400	4 700		1 500			1 500					12 000
77 DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS																		
78 Remboursement avances versées																		
91 Débiteurs créditeurs																		
SECTEUR GAMBETTA CLEMENCEAU	524	12	592												20			612
SECTEUR NORD ECUSSON																		
MOYENS DE FINANCEMENT		4 007	25 913	4 300		-3 000	-3 600	-2 300	-400	-633	-2 000	-2 000	-5 033	-13 331	-1 248		-4 000	
TRESORERIE		-3 320		990	356	645	-1 221	-1 221	-2 123	-2 762	-48	-46	-46	-5 091	-3 301	-3 035		

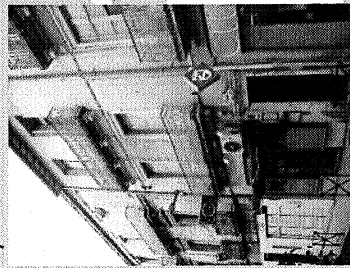
Concession Grand Cœur (SERM)

Compte rendu annuel à la collectivité

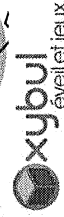
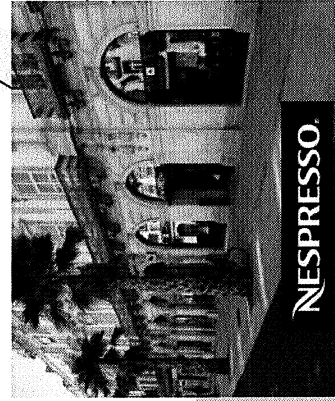
Production de 13 logements sociaux publics



Production de 2 logements à
loyer maîtrisé



Production de 7 logements
dont 4 à loyer maîtrisé



2003 | 2019

