

Registre des délibérations - décisions

TOME IV

SEANCE PUBLIQUE DU:

Lundi 23 juillet 2012

Le présent registre a été coté et paraphé par Mlle Clémentine PAPA, Agent territorial, en application de l'article R2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'arrêté n° 2011/1346/T/R de la Ville de Montpellier.

Montpellier, le 23/08/2012

Pour Madame le Maire,

et par délégation,

Mlle Clémentine PAPA

Chef du Service de l'Assemblée

29/09/2011	Terrain à bâtir	3 993 m²	3 900 m² shon	Commune de Montpellier PB n°225 Lot 11B	Parcelle PB 76 (dont provient la PB 225) : Acquisition à Mr MAFFRE le 08/02/2006 Publié le 31/03/2006 - Volume 2006P n°4774 Suivi d'une attestation rectificative le 09/05/2006 Publiée le 11/05/2006 - Volume 2006P n°6454 Parcelle PB 16 (dont provient la PB 225) : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation rendue le 16/07/2007 Publiée le 11/01/2008 - Volume 2008P n°498 Suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 12/02/2008 Publiée le 20/02/2008 - Volume 2008P n°2806 Parcelles PB 101 & 103 (dont provient la PB 225) : Acquisition à Mme BRODARD les 14 & 20/12/2007 Publié le 07/02/2008 - Volume 2008P n°2028 Suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 06/03/2008 Publiée le 14/03/2008 - Volume 2008P n°4012 Parcelle PB 35 (dont provient la PB 225) : Acquisition à Mr RODIER le 05/10/2004 Publié le 10/11/2004 - Volume 2004P n°15903	SERM	SCCV ORESENCE (BACOTEC)	1 345 294,05 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - Engagement sur la nature du programme et les prix de sortie Paiement : à l'acte
------------	-----------------	----------	------------------	---	---	------	-------------------------------	----------------	--

					Parcelle PB 37 (dont provient la PB 225) : Acquisition aux Consorts RODIER le 05/10/2004 Publié le 10/11/2004 - Volume 2004P n° 15904 Parcelle PB 122 (dont provient la PB 225) : Acquisition à la Commune de Montpellier le 05/10/2007 Publié le 13/11/2007 - Volume 2007P n° 15492 Parcelle PB 175 (dont provient la PB 225) : Acquisition à la Commune de Montpellier le 12/01/2007 Publié le 20/04/2007 - Volume 2007P n° 5475 Suivie d'une attestation rectificative le 16/05/2007 Publiée le 24/05/2007 - volume 2007P n° 6886				
09/11/2011	Terrain à bâtir	666 m²	1 099 m² shon	Commune de Montpellier section PB n°222 et section PC n° 160 Lot 7Bb	Parcelle PB 222 : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique rendue par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier le 29/01/2008, Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 12940 suivie d'une attestation rectificative rendue le 23/09/2009 Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 12941 Parcelle PC 160 : Acquisition à la Commune de Montpellier le 26/01/2006 Publié le 01/03/2006 - Volume 2006P n° 3266	SERM	A.C.M.	228 540,70 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Servitude de vues : fonds dominant : parcelle PB 222 - fonds servant : parcelle PB 221 Avis des services fiscaux n°2011 172V1397 du 07/06/2011 Paiement : à l'acte

09/11/2011	Terrain à bâtir + Volume 2	1 656 m ²	6 568 m ² shon	Commune de Montpellier PB 190, PB 213, PB 216, PB 218 & PB 217 Lot 14C	Parcelles PB 190 & 213 : Acquisition par ordonnance d'expropriation rendue le 16/07/2007 Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 13936 Suivie d'une ordonnance rectificative le 23/01/2008 Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 13937 Suivie d'une ordonnance rectificative le 23/09/2009 Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 13938 Parcelles PB 216, 217 & 218 : Acquisition de Mme & Mr RODIER Alain le 05/10/2004 Publiée le 10/11/2004 - Volume 2004P n° 15903	SERM	SC OVALIE 14 (ICADE PROMOTION LOGEMENT)	1 930 709,34 €	<p>Général : habituelles au CCCT</p> <p>Particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement sur la nature du programme et les prix de sortie, - EDDV établi en date du 27/10/2011 - en cours de publication, - Servitude de passage véhicule en sous-sol (R-2) : fonds dominant : parcelles PB 190, 213, 216, 218 & 217 volume 2 lot 14C - fonds servant : parcelle PB 214 partie du lot 14B, - Rappel des servitudes : * constitution de servitude de passage en sous-sol : fonds dominant : parcelle PB 180 - fonds servant : parcelle PB 140, 179 & PA 106 (URBIS REALISATIONS), * constitution de servitude de passage en sous-sol : fonds dominant : parcelle PB 180 - fonds servant : parcelle PB 138 (PIERRES OCCITANES), <p>Au terme de l'EDDV signé le 27/10/2011, il a été constitué les servitudes suivantes (chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▣ Servitudes d'appui, d'accrochage et de prospect, ▣ Servitudes d'écoulement d'eau, ▣ Servitudes de vues, de prospects et de surplombs, ▣ Servitudes de passage, ▣ Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines, ▣ Servitude de sécurité incendie, ▣ Servitudes d'accrochage de l'éclairage public <p>Paiement : à l'acte</p>
------------	-------------------------------	----------------------	------------------------------	---	---	-------------	--	----------------	--

09/11/2011	Terrain à bâtir	3102 m²	3120 m² shon PC	Commune de Montpellier PA107, 191 & 215 Lot 14B	<p>Parcelle PA 107 : Acquisition à Mme et Mr BACOU le 25/10/2004 Publiée le 26/11/2004 - Volume 2004P n° 16789</p> <p>Parcelle PB 191 : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique rendue le 16/07/2007, Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 12936 suivie d'une ordonnance d'expropriation rectificative du 23/01/2008 Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 12937 et d'une seconde ordonnance d'expropriation rectificative du 23/09/2009 Publiée le 03/11/2009 - Volume 2009P n° 12938</p> <p>Parcelle PB 215 : Acquisition à Mme et Mr RODIER le 05/10/2004 Publiée le 10/11/2004 - Volume 2004P n° 15903</p>	SERM	SC OVALIE 14 (ICADE PROMOTION LOGEMENT)	1 157 214,42 €	<p>Générales : habituelles au CCCT</p> <p>Particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adhésion à l'ASL, EDDV signé le 27/10/2011, en cours de publication, - Rappel des servitudes constituées au terme d'un acte en date du 30/09/2009 (concernant la vente à URBIS REALISATIONS) : * Servitude de passage en sous-sol : fonds dominant : parcelle PB 180 - fonds servant : parcelle PB 140 & 179, - Rappel des servitudes constituées au terme d'un acte en date du 30/09/2009 (concernant la vente à PIERRES OCCITANES) : * Servitude de passage en sous-sol : fonds dominant : parcelle PB 180 - fonds servant : parcelle PB 138 - Rappel des servitudes constituées au terme d'un acte en date du 8 et 9/11/2011 : * Servitude de passage réciproque (circulation piéton en sous-sol) : fonds dominant / servant : lot 14 B - fonds servant / dominant : lot 14 C * Servitude de passage véhicule en sous-sol R - 2 : fonds dominant : lot 14 B vol 2 - fonds servant : PB 215 <p>Paieement : à l'acte</p>
------------	-----------------	---------	--------------------	---	--	------	--	----------------	--

29/11/2011	Terrain à bâtir	3 347 m ²	6 698 m ² shon	Commune de Montpellier PB 224 Lot 11A	Parcelle PB 76 (dont provient la PB 224) : Acquisition à Mr MAFFRE le 08/02/2006 Publiée le 31/03/2006 - Volume 2006P n°4774 Suivie d'une attestation rectificative en date du 09/05/2006 Publiée le 11/05/2006 - Volume 2006P n°6454 Parcelle PB 16 (dont provient la PB 224) : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation rendue le 16/07/2007 Publiée le 11/01/2008 - Volume 2008P n°498 Suivie d'une attestation rectificative en date du 12/02/2008 Publiée le 20/02/2008 - Volume 2008P n°2806 Parcelles PB 101 & 103 (dont provient la PB 224) : Acquisition à Mme BRODARD les 14 & 20/12/2007 Publiée le 07/02/2008 - Volume 2008P n°2028 Suivie d'une attestation rectificative valant pour reprise pour ordre en date du 06/03/2008 Publiée le 14/03/2008 - Volume 2008P n°4012 Parcelle PB 35 (dont provient la PB 224) : Acquisition à Mme & Mr	SERM	MARIGNAN RESIDENCES	2 448 746,68 €	Général : habituelles au CCCT Particuliers : - Engagement sur la nature du programme et les prix de sortie Paiement : à l'acte
------------	-----------------	----------------------	------------------------------	---	---	-------------	--------------------------------	----------------	---

604

					<p>Acquisition à titre & m RODIER Alain le 05/10/2004 Publiée le 10/11/2004 - Volume 2004P n° 15903 Parcelle PB 37 (dont provient la PB 224) : Acquisition aux Consorts RODIER le 05/10/2004 Publiée le 10/11/2004 - Volume 2004P n° 15904 Parcelle PB 38 (dont provient la PB 224) : Acquisition à la Commune de Montpellier le 26/01/2006 Publiée le 01/03/2006 - Volume 2006P n° 3266 Parcelle PB 122 (dont provient la PB 224) : Acquisition à la Commune de Montpellier le 05/10/2007 Publiée le 13/11/2007 - Volume 2007P n° 15492 Parcelle PB 175 (dont provient la PB 224) : Acquisition à la Commune de Montpellier le 12/01/2007 Publiée le 20/04/2007 - Volume 2007P n° 5475 Suivie d'une attestation rectificative en date du 16/05/2007 Publiée le 24/05/2007 - Volume 2007P n° 6886</p>				
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

16/12/2011	Terrain à bâtir	1760 m ²	3549 m ² shon PC	Commune de Montpellier PB n°223 Lot 10B	<p>Parcelle PB 76 (dont provient la PB 223) : Acquisition à Mr MAFFRE le 08/02/2006 Publié le 31/03/2006 - Volume 2006P n°4774 Suivie d'une attestation rectificative en date du 09/05/2006 Publiée le 11/05/2006 - Volume 2006P n°6454 Parcelle PB 16 (dont provient la PB 223) : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique rendue le 16/07/2007 Publiée le 11/01/2008 - Volume 2008P n°498 suivie d'une attestation rectificative valant reprise en date du 12/02/2008 Publiée le 20/02/2008 - Volume 2008P n°2806 Parcelles PB 101 & 103 (dont provient la PB 223) : Acquisition à Mme BRODARD les 14 & 20/12/2007 Publiée le 07/02/2008 - Volume 2008P n°2028 suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 06/03/2008 Publiée le 14/03/2008 - Volume 2008P n°4012</p>	SERM	ACM	739 879,04 €	<p>Générales : habituelles au CCCT Particuliers : - Avis des services fiscaux n°2011-172V1963 du 21/09/2011 Paiement : à l'acte</p>
------------	-----------------	---------------------	--------------------------------	---	---	-------------	------------	--------------	---

OPERATION : 1.420 ZAC OVALIE

ACQUISITIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011
 BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

CONVENTION DE CONCESSION VILLE / SERM DU 01/09/2004
 Opération déclarée d'utilité publique le 13/04/2005 arrêté préfet. 2005-01-861
 Arrêté Préfectoral n° 2010-I-1099 du 29/03/2010 prorogeant la DUP

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	PRIX T.I.C. en Euros	CONDITIONS
30/06/2011	Terre	156	PB 209 (ancienne PB 174) PB 211 (ancienne 170)	ACM	SERM	1,00 €	Générales : Habituelles Particulières : néant Avis des Domaines : n° 2011-172V0024 du 7 janvier 2011 Paieement : sur présentation certificat notarié IP : € IR : €
21/10/2011	Terrain	15 784	PA 61 - PB42 - PB45 - PB47	Consorts DUPAS	SERM	433 000,00 €	Générales : Habituelles Particulières : néant Avis des Domaines : n° 2011-172V1838 du 29 août 2011 Paieement : sur présentation certificat notarié IP : € IR : €

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC OVALIE

**Concession d'Aménagement
Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

Situation au 31 décembre 2011

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Situation administrative

Par délibération du Conseil Municipal de Montpellier du 3 juin 2004 reçue en Préfecture le 25 juin 2004, la ZAC OVALIE a été créée.

Par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2004 reçue en Préfecture le 10 août 2004, la Ville de Montpellier a approuvé la Convention Publique d'Aménagement du quartier OVALIE (aménagement sur le périmètre de la ZAC, études et acquisitions sur un périmètre élargi). Cette dernière a été reçue en Préfecture le 10 août 2004 et notifiée à la société le 17 septembre 2004.

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 a fait l'objet d'avenants successifs :

L'avenant n° 1 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2005, reçu en préfecture le 11 octobre 2005 et signé le 26 octobre 2005, reçu en préfecture le 27 octobre 2005 a modifié la rémunération de la SERM pour sa mission d'acquisition.

L'avenant n° 2 approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2007 reçu en préfecture le 31 juillet 2007 et signé le 17 septembre 2007 reçu en préfecture le 18 septembre 2007 a supprimé la mission SPS auparavant confiée à la SERM et modifié le montant de la participation de la Commune de Montpellier.

Par délibération en date du 3 octobre 2011 reçue en préfecture le 6 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé les termes de la convention d'avance de trésorerie relative au versement d'une avance de trésorerie infra annuelle de 4 000 000 € destinés à couvrir les besoins de trésorerie de l'opération.

Le programme des équipements publics et le dossier de réalisation ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 28 février 2005 reçue en Préfecture le 4 mars 2005.

Le Préfet a déclaré l'opération d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2005-01-861 du 13 avril 2005, les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération.

Un nouvel arrêté n° 2010-I-1099 du 29 mars 2010 a prorogé la DUP jusqu'au 12 avril 2015. Un arrêté n° 2010-I-3598 du 16 décembre 2010 le modifie.

Le Préfet a déclaré l'ouverture de l'enquête parcellaire par arrêté préfectoral du 16 octobre 2006.

Le Préfet a déclaré la cessibilité des parcelles par arrêté préfectoral n° 2007-01-218 du 08 février 2007, reconduite par nouvel arrêté préfectoral n° 2007-01-2664 du 06 décembre 2007 et reconduit à nouveau par arrêté préfectoral n° 2007-01-2949 du 17 novembre 2008.

1.2 Programme

La ZAC OVALIE représente une surface totale de 32 hectares. Il s'agit d'une opération de mixité urbaine où l'habitat collectif est complété par des commerces (création de commerces en rez-de-chaussée et extension du supermarché CARREFOUR MARKET), des équipements publics (école, crèche, terrains de sport, Domaine de la Providence) et des bureaux.

Le programme global des constructions est de 240 000 m² SHON soit 2 800 logements environ.

Le quartier s'organise autour de deux axes structurants : l'avenue de Bugarel et l'avenue du Mondial de Rugby 2007. Une coulée verte paysagée reliera le ruisseau du Rieucoulon au groupe scolaire, puis le groupe scolaire à la future promenade du belvédère implantée sur le point haut de la ligne de crête.

Le stade de rugby implanté de l'autre côté de l'avenue de Bugarel, participe à l'offre en terme d'équipement public pour ce secteur.

1.3 Intervenants

Urbaniste coordonnateur :	LEBUNETEL
Paysagiste :	NEMIS
BET VRD :	SEBA/GIRUS
Coordonnateur SPS :	DEKRA
Géomètre :	BILICKI-OSMO-DHOMBRE
Dossier loi eau :	BCEOM
Etude d'impact :	BCEOM

2 - AVANCEMENT DE L'OPERATION AU 31/12/2011

L'avancement des principaux postes est présenté au regard du nouveau bilan prévisionnel.

2.1. Acquisitions

En 2011, les acquisitions ont représenté 869 K€ liés d'une part, à l'acquisition d'un terrain nu d'une superficie de 1,5 ha sur le périmètre de la future extension (secteur BELVEDERE), et d'autre part aux dépenses liées aux impôts fonciers.

Réalisé en 2011 : 869 K€ HT
Total des acquisitions : 28 302 K€ HT dont 1 168 K€ auprès du concédant
Total réalisé au 31/12/2011 : 21 639 K€ HT dont 1 168 K€ auprès du concédant
Soit un avancement de 76 %

2.2. Etudes

Les dépenses constatées en 2011 concernent principalement le suivi des permis de construire par l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Réalisé en 2011 : 59 K€
Total des études: 1 108 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 546 K€
Soit un avancement de 49 %

2.3. Travaux

Les travaux de l'année 2011 concernent principalement la réalisation des VRD des tranches 2 et 3, l'achèvement de la tranche 1 et du bassin du Rieucoulon.

Réalisé en 2011 : 3 996 K€ HT
Total des travaux : 27 895 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 17 654 K€ HT
Soit un avancement de 63 %

2.4. Honoraires sur travaux et charges diverses

Les dépenses réalisées en 2011 sont de 224 K€ HT.

Réalisé en 2011 : 224 K€ HT
Total des honoraires et divers : 4 414 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 2 266 K€ HT
Soit un avancement de 51 %

2.6. Rémunération société :

En 2011, il a été constaté 1 008 K€ HT de rémunération.

Réalisé 2011 : 1 008 K€ HT
Total des rémunérations : 8 116 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 4 334 K€ HT
Soit un avancement de 53 %

2.7. Frais financiers

Réalisé 2011 : 288 K€
Total des frais financiers : 2 996 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 1 193 K€
Soit un avancement de 40 %

2.8. Fonds de concours

Un fonds de concours pour l'école Esope de 1 300 K€ a été versé en 2011

Réalisé 2011 : 1 300 K€
Total des fonds de concours : 3 250 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 3 250 K€
Soit un avancement de 100 %

2.9. Cessions de terrains et de droits à bâtir

En 2011, les encaissements relatifs aux cessions correspondent :

- Aux soldes de cessions ACM (logement social) tranche 2 : lot 7Bb pour un montant de 229 K€
- A la signature des actes de vente des lots 14B/C (Icade) sur la tranche 2 pour un montant de 2 804 K€
- A la signature des actes de vente tranche 3 (total 244 logements) pour un montant total de 6 294 K€ pour les lots :
 - o 10B et 12B (ACM)
 - o 11bisB : LES VILLEGIALES, 55 logements
 - o 11A : MARIGNAN : 100 logements
 - o 11B : BACOTEC : 52 logements
 - o 12A : CORIM : 37 logements
- Aux soldes des acomptes de conventions de participation pour les lots réalisés sur les terrains privés de JARDILAND dans le périmètre de la ZAC (total : 119 logements) pour un montant total de 1 148 K€ :
 - o 25A : NEXITY : 42 logements

- 25B : NEXITY : 57 logements
- 25D : KAUFMAN & BROAD : 20 logements et 1000m² de commerces
- La vente d'un bâti pour 350 K€ HT

Soit 10 826K€ HT.

Au 31/12/2011, l'ensemble des encaissements sur cessions est de 30 652 K€ HT pour un total de bilan de 66 540 K€ HT (45%).

2.10. Participations

En 2011, il n'y a pas eu de versement de participation.

Réalisé 2011 : 0 K€
 Total des participations du co-contractant : 8 498 K€
 Total réalisé au 31/12/2011 : 7 598 K€
 Soit un avancement de 89 %

2.11. Loyers

Du fait de l'acquisition par la SERM du bâtiment de la SCI OCCITANE, la SERM a perçu les loyers et les remboursements de charges du locataire encore en place (STUDIO M) au titre de l'année 2011 : 200 K€.

- total loyer prévisionnel : 707 K€
- Avancement : 62 % pour une situation de 437 K€ d'encaissements au 31/12/2011.

2.12. Moyens de financement

La trésorerie de l'opération est fortement soutenue par d'autres opérations de la Ville.

En 2011, l'opération Ovalie a :

- Perçu et remboursé une avance de 1 M€ de l'opération Jacques Cœur
- Perçu 1 M€ de l'opération Grisettes remboursable au deuxième trimestre 2012
- Rendu 1 M€ à la ZAC Malbosc, 2 M€ à Port Marianne Consuls de Mer et 2 M€ à Jacques Cœur Extension

Au 31/12/2011, l'encours des prêts de trésorerie de 7 M€ est constitué de :

- 3,5 M€ par la ZAC Jacques Cœur
- 1,5 M€ de LA ZAC Richter
- 1 M€ de la ZAC Malbosc
- 1 M€ de la ZAC Grisettes

Elle a également perçue une avance infra annuelle du concédant pour 4 M€.

3 - NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL - CONCLUSION

L'année 2011 a été marquée par :

- la livraison des premiers programmes de logements sur la tranche 2
- la poursuite des travaux d'aménagement et de construction sur les tranches 2 et 3
- le lancement de la 4^{ème} tranche de commercialisation.

Le bilan prévisionnel présenté tient compte des évolutions suivantes, en recettes comme en dépenses :

Les recettes sont en augmentation de 3 218 K€ grâce :

- Aux soldes de cessions sur les tranches 1, 2 et 3 (+700 K€)
- Une anticipation de l'augmentation des charges foncières liées à une bonne commercialisation de la tranche 4 et l'intégration d'une part de logements « intermédiaires » dans ces programmes (+750 K€)
- Une modification des hypothèses de recettes en remplaçant 10 000 m² de bureaux (sur les 33 000 m² prévus initialement) en logements (+1 700 K€)

La commercialisation au titre de l'année 2011 a été très soutenue puisque les chantiers de construction de la tranche 3 ont démarré, tandis que les lots de la tranche 4 ont été attribués (303 logements).

Le lancement en 2012 de la 5^{ème} tranche de commercialisation le long de l'avenue du Mondial 2007 permettra de faire le lien entre les programmes livrés sur l'avenue de Bugarel (tranche 1) et ceux situés autour du Domaine de la Providence (tranches 2 et 3).

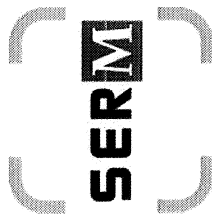
Les dépenses sont ajustées de la façon suivante :

- Augmentation du budget d'acquisition, permettant d'anticiper les acquisitions du secteur BELVEDERE et permettre le portage du foncier : + 1 781 K€
- Une actualisation des dépenses travaux : + 400 K€
- L'intégration des dépenses liées aux conteneurs enterrés mis en place sur la ZAC non prévus initialement : + 200 K€
- Une augmentation des frais financiers pour tenir compte de la trésorerie de l'opération : + 430 K€

Les négociations amiables engagées sur le secteur BELVEDERE ont pu aboutir et permettent aujourd'hui de maîtriser 3,5 ha de foncier.

Celles pour la relocalisation de l'école privée STUDIO M se poursuivent. A défaut d'un accord sur les conditions financières de relocalisation, la procédure d'éviction devra être engagée pour permettre le bon déroulement de l'opération

La trésorerie soutenue de l'opération nécessite la mobilisation d'emprunt de 4 M€ en 2012 pour permettre le portage des acquisitions sur la future extension de la ZAC OVALIE (secteur BELVEDERE).



QUARTIER OVALIE
COMMUNE DE MONTPELLIER
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2011

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 01 septembre 2004 entre la ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29/07/2004, 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 07/10/2004 arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique joint à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- Une enquête publique a eu lieu du 08/11 au 08/12/2004 à la mairie de Montpellier relative à la modification du POS dans le périmètre de la ZAC et valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération.
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2005-I-861 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 13 avril 2005 d'une durée de 5 ans dont l'objet est : *"les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC OVALIE"*.
- Arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire de Monsieur Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault n° 2006-01-2476 en date du 16 octobre 2006.
- Arrêté de cessibilité n° 2007-01-218 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 08 février 2007.
- Arrêté de cessibilité n° 2007-01-2664 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 6 décembre 2007.
- Arrêté de cessibilité n° 2008-01-2949 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 17 novembre 2008.
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2010-I-3598 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 16 décembre 2010 prorogeant la déclaration d'utilité publique jusqu'au 13 avril 2015 et dont l'objet est : *"les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC OVALIE"*.

617

2. Avancement de l'opération

L'enquête parcellaire concernait 22 unités foncières.

En 2011 : 7 unités foncières sont encore concernées par une procédure judiciaire en cours cependant des indemnités judiciaires définitives ont été fixées (tableau ci-joint).

La SERM a pris possession de la quasi-totalité des terrains à l'amiable ou par voie d'expropriation des parcelles concernées, conformément aux dispositions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique susvisé.

OPERATION N°1420 : ZAC OVALIE

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT

Année 2011

I. ACQUISITIONS PAR VOIE JUDICIAIRE

Nature du bien ¹	Références cadastrales	Surface cadastrale (m ²)	Surface du bien exproprié (m ²)	Ordonnance d'expropriation	Indemnité Judiciaire Définitive TIC ² en €	Date prise de possession
lots 6, 11,9 copropriété dont éviction agricole	PB 23 PB 32 PB 65 PB 66	17 496 15 538 14 112 195	17 496 15 538 14 112 195	N°09/267 du 28 mai 2009	En cours (scission copropriété et partage-attribution)	
S	PD 42 PD 52	331 337	331 338	n° 07/135 du 16/07/2007	En cours	fin décembre 2008
T	PD 43	2 540	2 540	n° 07/138 du 16/07/2007	280 400	mi novembre 2008
T	PB 16, PB 77, PB 78, PB 83, PB 84, PB 85 PB 86	52 738	52 738	n° 07/137 du 16/07/2007	5 802 180	fin novembre 2008
POTA T	PC 4 PC 6	4 498 31 087	4 498 31 087	n° 07/136 du 16/07/2007	2 455 882,40	début novembre 2008

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

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

619

T	PC 2	1 323	1 323	n° 07/141 du 16/07/2007	44 659	début novembre 2008
VI	PC 146	46 422	11 242	n° 07/150 du 29/01/2008 rectificative n°09/281 du 23/09/2009	279 239,50	Juillet 2009

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

ZAC LA FONTAINE Concession d'aménagement Ville/SERM Compte Rendu Annuel à la Collectivité Exercice 2011

Avenant n°9

Michaël DELAFOSSE 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 cœur 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.

Aujourd'hui, il est proposé un avenant n°9 à la concession d'aménagement pour proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2013 permettant ainsi la clôture de l'opération.

Le bilan de la ZAC s'établit à 8 881 000€ en dépenses et 8 881 000€ en recettes, dont 8 630 000€ réalisés en dépenses et 8 649 000€ réalisés en recettes au 31 décembre 2011.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 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 2011,
- d'approuver les termes de l'avenant n°9, prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2013,
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

**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 2011

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 - 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.

1.2 - 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).

1.3 - INTERVENANTS

Architecte Urbaniste
Bureau d'Etudes
Géomètre

Cabinet GARCIA DIAZ
LANGUEDOC INGÉNIERIE
Cabinet BILICKI-OSMO-DHOMBRE

2 - 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.

Par ailleurs, la Société Monné-Decroix Promotion souhaite réaliser 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. 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.

3 – NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL ET CONCLUSION

Le bilan d'aménagement est en augmentation de 31 K€. Il prend en compte la substitution du montant de la participation due par M. Rodier (201 K€) par celle devant être versée par la Société Monné-Decroix Promotion (232 K€).

Afin de permettre le versement du montant correspondant à cette nouvelle participation et de procéder à la clôture de l'opération, il apparaît nécessaire de prolonger la durée de la mission de l'aménageur jusqu'au 31 décembre 2013.

Les sommes dues par M. RODIER seront recouvrées directement par la Ville de Montpellier.

S.E.R.M.

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ZAC LA FONTAINE

AVENANT n°9

ENTRE

La Ville de Montpellier, représentée par Monsieur Michael DELAFOSSE, Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération 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 Thierry LAGET, agissant aux présentes :

- Tant en 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 de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

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

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 souhaite réaliser 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 étant versé directement au bénéfice de la SERM, selon les modalités de l'article 4 de la convention de participation.

Enfin, il n'y a plus de travaux prévus dans le cadre de la convention publique d'aménagement.

Afin de permettre le versement du montant correspondant à la participation précitée et de procéder à la clôture de l'opération, il apparaît nécessaire de prolonger la durée de la mission de l'aménageur. Tel est l'objet du présent avenant n°9.

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 2013 ».

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 Thierry LAGET
Directeur Général

La Ville
Monsieur Michael DELAFOSSE
Adjoint au Maire de Montpellier
Délégué à l'Urbanisme



CR 01151 CELLENEUVE ZAC LA FONTAINE

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2011

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 19/02/1986

Date de fin convention : 31/12/2011

	Bilan	2011		2012					Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
CHARGES	8 850	37	8 630				251	251	8 881
10 ETUDES	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 RÉMUNÉRATION	906		796				114	114	910
18 FRAIS DIVERS	54	1	44				10	10	54
19 TVA PERDUE	6		6						6
20 FONDS DE CONCOURS	137	36	36				127	127	163
21 FRAIS FINANCIERS A CT	368		368						368
22 FRAIS FINANCIERS A MT/LT	725		725						725
27 FRAIS COMMERCIALISATION	140		140						140
PRODUITS	8 850		8 649				232	232	8 881
50 VENTES DE TERRAINS ET	7 937		7 736				232	232	7 968
51 VENTES AU CONCÉDANT	354		354						354
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	522		522						522
56 PRODUITS FINANCIERS	34		34						34
58 PRODUITS DIVERS	3		3						3
RESULTAT		-37	18				-18	-18	
AMORTISSEMENTS	381		381						381
60 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	18			

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARJA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

ZAC MALBOSC

Concession d'aménagement Ville/SERM

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Exercice 2011

Avenant n°5

Michaël DELAFOSSE 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 a 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 ».

Aujourd'hui tous les lots des tranches 5 et 6 sont livrés ainsi que les bâtiments « Les Fontaines » situés à l'entrée du quartier à la suite de leur reconstruction. L'aménagement de la place St Fiacre est également achevé.

Dans la perspective de la remise des ouvrages publics à la collectivité, des travaux complémentaires en matière de voiries et réseaux sont nécessaires. Il est également prévu d'achever l'aménagement de l'entrée du quartier en réalisant la seconde ombrière en 2014. Pour engager l'ensemble de ces travaux, il est donc proposé un avenant n°5 à la présente concession permettant d'inscrire une augmentation de 180 000 € HT du montant de la participation.

Le bilan qui est présenté s'établit à 53 737 000 € en dépenses et 53 737 000 € en recettes, dont 50 700 000 € réalisés en dépenses et 52 627 000 € réalisés en recettes au 31 décembre 2011.

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 2011 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 2011,
- d'approuver les termes de l'avenant n°5 à la concession d'aménagement,
- de prendre acte des documents identifiant les cessions effectuées par la SERM entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011,

- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire,

Hélène MANDROUX



Publiée le : 24/07/2012

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

COMMUNE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ZAC MALBOSC

AVENANT n°5

ENTRE

La Ville de Montpellier, représentée par Monsieur Michael DELAFOSSE, Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération 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 Thierry LAGET, agissant aux présentes :

- Tant en 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 de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

La SERM, dans le cadre de la mission d'aménagement qui lui a été confiée par convention en date du 13 juillet 1999 et son avenant n° 1 du 6 septembre 2001 pour l'aménagement de la ZAC de Malbosc doit réaliser les ouvrages prévus par le programme des équipements publics de la ZAC approuvé le 29 septembre 2000.

Un avenant n° 2 signé le 5 novembre 2002 a eu pour objet de préciser les modalités financières de réalisation des ouvrages de rétention des eaux fluviales.

Un avenant n° 3 signé le 28 septembre 2005 a modifié les modalités de rémunération de la SERM.

Un avenant n° 4 signé le 17 septembre 2007 et reçu en préfecture le 18 septembre 2007 a prolongé la durée de la concession jusqu'en 2015 et supprimé la mission SPS.

Dans le cadre de la remise des ouvrages à la Collectivité, il a été identifié un certain nombre de travaux de reprises complémentaires à réaliser sur les voiries et réseaux de la ZAC, dans le cadre de la concession d'aménagement. Ces travaux représentent un montant prévisionnel de 180 K€ HT. Une augmentation de la participation pour un montant équivalent est nécessaire pour permettre la réalisation de ces travaux, au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

Tel est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

En application des dispositions de l'article 17 du traité de concession, le montant de la participation de la Ville de Montpellier au bilan de l'opération est porté à 878 K€ HT afin de permettre la réalisation des travaux de reprises complémentaires identifiés dans le cadre de la remise des ouvrages. Ce travaux sont d'un montant prévisionnel de 180 K€ HT.

Le versement du montant de cette participation est prévu au 4^{ème} trimestre 2013.

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 Thierry LAGET
Directeur Général

La Ville
Monsieur Michael DELAFOSSE
Adjoint au Maire de Montpellier
Délégué à l'Urbanisme



OPERATION 01405 - ZAC DE MALBOSC
CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

TRAITE DE CONCESSION VILLE / SERM DU 08/10/1999
AVENANT n°1 CONVENTION PUBLIQUE D'AM ENAGEMENT
signé le 6 septembre 2001, reçu Préf. le 7 septembre 2001
Déclarée d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n°2000-01-3328 du 30/10/00
prorogée par Arrêté Préfectoral n°2005.01.2451 du 5/10/05

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SHON	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
01/06/2011	Parcelle	111 m²	0 m² shon	Commune de Montpellier TP 131 & 133 Lot TP 131 & 133	Parcelles TP 104 (dont provient la TP 131), TP 108 & 110 (dont provient la TP 133) : Acquisition à la Commune de Montpellier le 20/01/2006 Pub le 16/03/2006 - Vol 2006P n°3944	SERM	Commune de Montpellier	- €	Général : Habituelles au CCCT Particuliers : - Arrêté préfectoral n°2011-I-69 du 21/04/2011 de DUP urgente, de cessibilité et de mise en compatibilité du PLU. - Délibération n°2010/536 du 13/12/2010, reçue Préf. le 17/12/2010 - Réalisation d'un nouveau groupe scolaire pour le quartier Malbosco, Acquisition à la SERM de parties de parcelles. Paiement : néant

**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 2011

1- PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Situation administrative

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.

1.2 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.

1.3 Intervenants

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

2 - AVANCEMENT DE L'OPERATION

Par rapport au bilan approuvé au CRAC 2010 présenté en 2011, l'avancement de l'opération est le suivant :

2.1. Acquisitions

En 2011, les dépenses constatées correspondent uniquement aux frais d'impôts fonciers pour les espaces publics non rétrocédés à ce jour.

Réalisé en 2011 : 16 K€ HT
Total des acquisitions : 8 514 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 8 528 K€ HT
Soit un avancement de 100 %

2.2. Etudes

En 2011, il n'y a pas eu de dépenses sur le poste « études ».

Réalisé en 2011 : 0 K€ HT
Total des études : 1 210 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 1 180 K€ HT
Soit un avancement de 98 %

2.3. Travaux VRD

En 2011, les travaux VRD ont représenté 965 K€ HT, portant principalement sur les tranches 4 et 4bis (finitions) et l'aménagement de l'entrée de ZAC.

Réalisé en 2011 : 965 K€ HT
Total des travaux VRD : 25 054 K€ HT
Total réalisé au 31/12/11 : 23 808 K€ HT
Soit un avancement de 95 %

611

2.4. Travaux BATIMENTS

En 2011, il n'y a pas eu de dépenses sur le poste « Travaux bâtiments ».

Réalisé en 2011 : 0 K€ HT
Total des travaux bâtiment : 4 182 K€ HT
Total réalisé au 31/12/11 : 3 310 K€ HT
Soit un avancement de 79 %

2.5. honoraires sur travaux

En 2011, les honoraires techniques ont représenté 34 K€ HT, liés aux travaux de VRD.

Réalisé en 2011 : 34 K€ HT
Total des honoraires : 2 808 K€ HT
Total réalisé au 31/12/11 : 2 508 K€ HT
Soit un avancement de 89 %

2.6. Frais divers

En 2011, ils ont représenté 5 K€ HT.

Réalisé en 2011 : 5 K€ HT
Total des frais divers : 833 K€ HT
Cumul au 31/12/2011 : 790 K€ HT
Soit un avancement de 95 %

2.7. Rémunération société

En 2011, il a été constaté 74 K€ HT de rémunération du concessionnaire :

Réalisé 2011 : 74 K€ HT
Total des rémunérations : 6 546 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 5 861 K€ HT
Soit un avancement de 90 %

2.8. Frais financiers

En 2011, il n'y a pas eu de frais financiers compte tenu de la trésorerie excédentaire de l'opération.

Réalisé 2011 : 0 K€ HT
Total des frais financiers : 383 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 383 K€ HT
Soit un avancement de 100 %

2.9. Fonds de concours

Le versement de tous les fonds de concours était réalisé antérieurement à 2011.

Réalisé 2011 : 0 K€
Total des fonds de concours : 4 333 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 4 333 K€
Soit un avancement de 100 %

2.10. Cession de terrains et de droits à bâtir

En 2011, les recettes encaissées se montent à 62 K€ HT correspondant aux soldes sur cession de la tranche 6 et des ventes de droit à construire.

Réalisé 2011 : 62 K€ HT
Total des cessions : 44 813 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 44 842 K€ HT
Soit un avancement de 100 %

2.11. Cessions au concédant

Toutes les recettes de cession au concédant prévues au bilan d'opération (correspondant uniquement à la cession du groupe scolaire modulaire Rabelais) ont été perçues avant 2011.

Réalisé 2011 : 0 K€ HT
Total des cessions au concédant : 4 057 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 4 057 K€ HT
Soit un avancement de 100 %

2.12. Produits financiers, remboursements et produits divers

En 2011, les produits financiers, remboursements et produits divers ont représenté 59 K€ HT correspondant principalement aux refacturations aux promoteurs de travaux complémentaires.

Réalisé 2011 : 59 K€ HT
Total des produits financiers, remboursements et produits divers : 949 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 933 K€
Soit un avancement de 98 %

3 - NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

3.1 Acquisitions

Le montant prévisionnel des acquisitions est de 8 533 K€ HT contre 8 514 K€ HT au CRAC 2010 au vu des impôts fonciers constatés en 2011 correspondant aux espaces publics dont le foncier n'a pas été rétrocédé.

3.2 Etudes

Le montant prévisionnel des études est inchangé (1 210 K€ HT). Le solde correspond à l'achèvement de la mission d'urbaniste coordonnateur.

3.3. Travaux VRD

Le montant prévisionnel des travaux de VRD est de 25 310 K€ HT contre 25 054 K€ HT au CRAC 2010.

Cette augmentation des dépenses de travaux intègre d'une part, la réalisation des travaux identifiés dans le cadre des remises d'ouvrage, et d'autre part la réalisation des travaux de reprises des ouvrages aux abords du lot 28 (Urbat) dans le cadre des opérations de construction / démolition-reconstruction du bâtiment, dont le montant sera refacturé au promoteur (+ 100 K€).

Une enveloppe de travaux de 350 K€ HT est conservée pour la réalisation de la deuxième ombrière en entrée de ZAC.

3.4. Travaux bâtiment

Le montant prévisionnel des travaux de bâtiment est ramené à 3 810 K€ HT (contre 4 182 K€ HT au CRAC 2010) afin d'intégrer la non réalisation des 2 locaux commerciaux à vocation de restaurants envisagés initialement. En revanche, le bâtiment prévu pour accueillir le bureau de Poste est conservé.

3.5. Honoraires

Le poste « honoraires sur travaux » est inchangé.

3.6. Frais divers

Les frais divers sont légèrement augmentés (+11 K€ HT).

3.7. Rémunération société

Le montant prévisionnel de la rémunération est de 6 506 K€ HT contre 6 546 K€ HT au CRAC 2010, par application du contrat.

3.8. Frais financiers

Le montant prévisionnel des frais financiers est inchangé.

3.9. Fonds de concours

Le versement de tous les fonds de concours prévus a été réalisé antérieurement à 2011 (4 333 K€).

3.10. Recettes de Cessions à privé et cocontractant

Terrains et droits à construire :

Le montant prévisionnel des recettes de cession est légèrement augmenté : 44 842 K€ HT (contre 44 813 K€ HT au CRAC 2010) prenant en compte les ventes de droits à construire correspondant à des extensions demandées par les particuliers.

Cession d'immeubles bâtis à privés :

Le montant prévisionnel des recettes de cession pour la vente de bâtiment est ramené à 2 376 K€ HT (- 475 K€) pour prendre en compte la non réalisation des locaux commerciaux par l'aménageur compte tenu de l'absence de commercialisation.

3.11. Ventes au concédant :

Le montant prévisionnel est inchangé (4 057 K€ HT). ;

3.12. Moyens de financement :

Compte tenu de la trésorerie de l'opération, il est prévu des produits financiers sur court terme. Le montant prévisionnel s'élève donc à 201 K€ (194 K€ au CRAC 2010).

Une augmentation de la participation est nécessaire pour permettre la réalisation des travaux complémentaires identifiés dans le cadre de la remise des ouvrages de la ZAC pour un montant prévisionnel de 180 K€ HT.

4 - CONCLUSION

Les derniers programmes de logement ont été livrés dans le courant de l'année 2011. Les travaux de démolition- reconstruction de la résidence « Les Fontaines » sur le lot 28 (Urbat) se sont poursuivis en 2011 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2012. Il en est de même pour le bâtiment de bureaux sur lot 39A (Urbat).

Le comité d'engagement de la Poste a validé le principe d'implantation d'un bureau dans le futur bâtiment à l'entrée de la ZAC. Les négociations se poursuivent en vue de la signature d'une promesse de VEFA. Les deux autres locaux commerciaux à vocation de restaurants ne seront pas réalisés compte tenu de l'absence de commercialisation depuis plusieurs années. Par ailleurs, l'espace ainsi libéré fait l'objet d'une réflexion afin de définir son aménagement futur.

Les derniers travaux d'aménagement à l'entrée de la ZAC seront engagés en fonction de la réalisation du futur bureau de poste.

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté des Grisettes Concession d'aménagement Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE rapporte :

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

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

D'une superficie de 20 ha environ, cette opération prévoit, dans un objectif de mixité urbaine, la construction d'environ 1500 logements sous forme d'immeubles d'habitat collectif diversifiés, accompagnés de commerces et de bureaux. Cette opération contribue également au développement des équipements dans le quartier, avec notamment l'extension d'un groupe scolaire, à proximité et la création d'un parc public. Le programme global des constructions est de 140 000 m² de SHON dont 15 000 m² de bureaux et de commerces. Le quartier s'organisera autour de deux axes structurants : la grande Rambla et la petite Rambla, espaces publics majeurs du quartier.

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

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

Par la suite, le Conseil municipal a prononcé l'intérêt général de cette opération et a adopté la déclaration de projet relative à cette ZAC par délibération du 9 février 2009.

Le projet a fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau par arrêté préfectoral du 10 Septembre 2009.

Le document faisant le bilan des acquisitions foncières a été communiqué à la Ville. A ce jour, le foncier de la ZAC est totalement maîtrisé.

Les logements de la première tranche de la ZAC sont quasiment tous livrés. La deuxième tranche est en cours de travaux et la troisième devrait démarrer prochainement sachant que 2 lots sont réservés à l'habitat participatif (25 logements environ) et leurs attributions font l'objet d'un appel à projet.

Courant de l'année 2011, la ZAC a été lauréate de l'appel à projet éco-quartier lancé par le ministère Ministère de l'Ecologie du Développement Durable et du Transport (MEDAT) dans la catégorie "nature en ville".

Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 17 890 000 € et les recettes perçues à 17 639 000 €. A la même date le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 42 118 000 €.

Le bilan annuel de l'opération maintien un fond de concours à la collectivité d'un montant de 5 340 000 € inchangé par rapport au bilan précédent.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de la ZAC des Grisettes, qui a été établi au 31 décembre 2011 par la Société d'Equipeement de la Région Montpelliéraine (SERM), concessionnaire de la Ville,
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2011,
- de prendre acte des documents identifiant les acquisitions et les cessions foncières effectuées par la SERM entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011,
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

The image shows an official circular stamp of the Municipality of Montpellier. The text around the perimeter of the stamp includes "MONTPELLIER" at the top and "Maire" at the bottom. In the center of the stamp, there is a coat of arms. Overlaid on the stamp is a large, handwritten signature in black ink.

Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

OPERATION : OPE 1.426 - ZAC DES GRISETTES

CONCESSION d'AMENAGEMENT VILLE / SERM DU 6/11/2006

ACQUISITIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011

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

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	PRIX T.I.C. en Euros	CONDITIONS
9 & 12.12.2011	Terre	13 200	DZ 101-105-106-131 & EK 286-288-290-292-293-49-295	MONTPELLIER AGGLOMERATION	SERM	462 000,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Païement : sur présentation certificat notarié -
							Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Païement : sur présentation certificat notarié -
							Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Païement : sur présentation certificat notarié -
							Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Païement : sur présentation certificat notarié -

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC DES GRISETTES

**Concession d'Aménagement
Compte Rendu Annuel à la Collectivité**

Situation au 31 décembre 2011

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Situation administrative

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Programme

La ZAC des Grisettes représente une surface totale de 20 ha. Il s'agit d'une opération de mixité urbaine où l'habitat collectif et individuel superposé (1.500 logements) est complété par des commerces (création de commerces en rez-de-chaussée et programmation d'une superette à proximité de la station de tramway).

Elle bénéficie d'équipements publics dans le périmètre de la ZAC (2 stations de tramway,) et à proximité immédiate (école Beethoven et Agriparc de 18 ha dans le domaine du Mas Nouguier). 15 000 m² de bureaux sont prévus en partie basse des terrains situés le long de l'avenue du Colonel Pavelet. Une extension du pôle de bureaux pourra être étudiée à terme.

Le programme global des constructions est de 140.000 m² SHON.

Le quartier s'organise autour de deux axes structurants : La grande Rambla et la Petite Rambla, espaces publics forts, lieux à s'approprier par les futurs habitants et liaisons fonctionnelles entre l'Agriparc et les deux stations de tramway. Une voie nouvelle reliera le chemin de Poutingon et la rue de la Madeleine selon un axe Nord-Sud.

1.3 Intervenants

Urbaniste coordonnateur :
Paysagiste :
BET VRD :
Coordonnateur SPS :
Géomètre :
Dossier loi eau :
Etude d'impact :

RICHEZ Associés
GLOBAL
CERMI / INGEROP
DEKRA
BILICKI-OSMO-DHOMBRE
IPSEAU/EGIS EAU
MARTINEAU

2 - AVANCEMENT DE L'OPERATION

L'avancement au 31 décembre 2011 des principaux postes par rapport au bilan approuvé lors du CRAC 2010 est le suivant :

2.1. Acquisitions

Le foncier de la ZAC est à ce jour pratiquement maîtrisé. Seules les acquisitions auprès de la Communauté d'Agglomération ne sont pas totalement achevées.

L'acte authentique pour l'acquisition des terrains à la Communauté d'Agglomération correspondant aux emprises des futurs bureaux le long de l'avenue du Colonel Pavelet et des délaissés de voirie a été signé en décembre 2011. Le règlement pour un montant de 462 K€ correspondant à une superficie totale de 1,32 ha a été effectué en janvier 2012. Les dépenses constatées en 2011 correspondent aux impôts fonciers des terrains non commercialisés à ce jour et des espaces publics.

Réalisé en 2011 : 21 K€ HT
Total des acquisitions : 8 160 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 7 677 K€ HT
Soit un avancement de 94 %

2.2. Etudes

L'ensemble des études nécessaires au montage de l'opération est achevé.

Les études restantes correspondent principalement à la mission d'urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Réalisé en 2011 : 71 K€ HT
Total des études : 810 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 275 K€ HT
Soit un avancement de 34 %

2.3. Travaux

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

En 2011, la première tranche de viabilisation (grande rambla et avenue du Poutingon) s'est poursuivie. La viabilisation des tranches 2 et 3 a également été engagée durant cette année afin de permettre le démarrage des chantiers de construction sur ces deux tranches.

Réalisé en 2011 : 1 422 K€ HT
Total des travaux : 18 011 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 4 788 K€ HT
Soit un avancement de 27 %

2.4. Honoraires sur Travaux VRD

Ce poste englobe notamment le contrat de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation des travaux de viabilisation de la ZAC.

En 2011, les honoraires sont principalement liés au suivi des travaux des tranches 1, 2 et 3.

Réalisé en 2011 : 113 K€ HT
Total des honoraires : 1 910 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 761 K€ HT
Soit un avancement de 40 %

2.6. Rémunération société :

En 2011, il a été constaté 494 K€ de rémunération liée principalement au solde de cessions de la tranche 1, des cessions de la tranche 2 et 3, ainsi qu'aux travaux engagés.

Réalisé 2011 : 501 K€ HT
Total des rémunérations : 3 740 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2010 : 1 478 K€ HT
Soit un avancement de 40 %

2.7. Frais financiers

Les frais financiers sur emprunt liés au portage foncier ont représenté 117 K€ en 2011.

Réalisé 2011 : 117 K€ HT
Total des frais financiers : 1 495 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2011 : 942 K€ HT
Soit un avancement de 63 %

2.8. Fonds de concours

La ZAC des Grisettes a versé 550 K€ en 2010 au titre du fond de concours pour l'Agriparc et 340 K€ pour le fond de concours du bassin de rétention co-financé par l'opération Ovalie. Il n'a pas été versé de fonds de concours en 2011.

Réalisé 2011 : 0 K€
Total des fonds de concours : 5 340 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 1 790 K€
Soit un avancement de 34 %

2.9. Cession de terrains et de droits à bâtir

En 2011, les cessions ont été constituées par :

- Le solde des cessions de la première tranche : logements sociaux (8B) et privés (8C)
- Les cessions de la tranche 2 : lots 2B, 2D et 2E
- Le premier acte de vente sur la tranche 3 : lot 1B1 (Pragma)

Réalisé 2011 : 8 042 K€
Total des cessions : 39 638 K€
Total réalisé au 31/12/2011 : 17 380 K€
Soit un avancement de 44 %

PREMIERE TRANCHE			
Lot	Promoteur	Architecte	Nombre
2A	ACM	Alentours	30
3C	ACM	Goavec	44
8B	ACM	Oros Concept	44
total social			118
3A	ICADE CAPRI	Richez	64
3B	EIFPAGE Immobilier	Atelier 5	51
3D	CORIM Promotion	Marmey	53
8A	KALELITHOS	Moralès	30
8C	URBIS	Thetys	39
8D	BACOTEC	A + Architecture	36
total privé			273
			391

DEUXIEME TRANCHE			
Lot	Promoteur	Architecte	Nombre
2B	CALIFORNIA	Arch et envirt	62
2C	COGIM	Chrétien	68
2D	CIRMAD	Richez	195
total privé			325
2E	ACM	A+ architecture	68
4A	MUTUALITE 34	Boyer-Percheron	106
total social			174
			499

TROISIEME TRANCHE			
Lot	Promoteur	Architecte	Nombre
1a1			73
1a2	EIFFAGE	Kern	73
1b1	PRAGMA	Richez	88
1B2	MONNE DECROIX	Moralès	46
total privé			280
1A3	ACM	Ventalon	72
total social			72
			352

2.11. Moyens de financement

Un emprunt de 6 500 K€ a été contracté fin 2007 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il permet notamment de financer le portage foncier.

L'opération a également reçu en 2008 une avance de Jacques Cœur à hauteur de 2.5 M€ remboursée en 2010.

La trésorerie en excédent depuis début 2011, permet des avances de fonds aux opérations du même secteur. Il a donc été prêté :

- 1 M€ à la ZAC Ovalie en 2011, remboursable au deuxième trimestre 2012.
- 2 M€ sont prévus pour la ZAC Parc Marianne, remboursable au premier trimestre 2013

3 - NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

Le nouveau bilan prévisionnel intègre les prévisions de dépenses et recettes liées à l'implantation de la clinique Saint Roch en lieu et place des programmes de bureaux initialement prévus. Un aléa sur cessions de - 630 K€ est prévu compte tenu des incertitudes sur le programme et le prix de cession liées à cette implantation.

Grâce à une bonne commercialisation des tranches 2 et 3 notamment (+625 K€) ainsi qu'à l'augmentation prévisionnelle des recettes liées à l'implantation de la clinique Saint Roch (22 000 m² SDP au lieu de 15 000 m² SDP de bureaux), l'augmentation des recettes est de 2 028 K€ HT.

Cette augmentation des recettes permet :

- D'intégrer les dépenses supplémentaires nécessaires à l'implantation de la clinique Saint Roch : acquisition auprès de l'Agglomération de Montpellier du foncier (+270 K€), travaux aménagement des abords (+1 M€)...
- D'actualiser les travaux VRD (+200 K€)

- D'intégrer les dépenses liées à la réalisation de jeux d'enfants sur la grande rambla non prévus au programme initial de la concession d'aménagement (+170 K€)

Par ailleurs, la trésorerie de l'opération permet de modifier les modalités de versement du fonds de concours pour l'école Beethoven : 1,9 M€ en 2012 et 1 M€ en 2014 au lieu de 900 K€ en 2012 et 2M€ en 2013.

L'opération suit un rythme de commercialisation soutenu. Les lots de la tranche 4 ont été attribués début 2012 pour un total de 250 équivalent logements.

4 - CONCLUSION

L'année 2011 a été marquée par la livraison des premiers programmes de logements et l'arrivée des premiers habitants du quartier en juin 2011.

Elle a été également marquée par le démarrage des travaux de finition de la 1^{ère} tranche de travaux et l'engagement des tranches 2 et 3 de viabilisation.

L'implantation de la clinique Saint Roch le long de l'avenue du Colonel Pavelet devrait se confirmer en 2012. Le nouveau bilan prévisionnel intègre les prévisions de recettes et dépenses liées à cette implantation.

Enfin, le quartier des Grisettes a été lauréat 2011 de l'appel à projets « Ecoquartier », dans la catégorie « Nature en ville ». Lancé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, ce prix récompense la forte dimension d'intégration ville-nature du quartier des Grisettes : organisation de la trame urbaine autour de l'agri-parc, création d'une « coulée verte », conception bioclimatique des constructions, réseau urbain de chaleur issue d'une énergie renouvelable.

OPERATION 01426 - ZAC DES GRISETTES

SERM CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011

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

CONCESSION d'AMENAGEMENT VILLE / SERM DU 6/11/2006
Opération déclarée d'utilité publique par Arrêté préfectoral n°2009-01-770 du
16/03/2009

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SHON	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
10/02/2011	Terrain à bâtir	3249 m²	2645 m² shon	Commune de Montpellier DZ n°122 Lot 8 C	Parcelle DZ 122 : Acq. à la Commune de Montpellier les 30/11 et 01/12/2006 Pub le 18/01/2007 Vol 2007P n°798.	SERM	URBIS Réalisations	870 638,75 €	Générales : Habituelles Particulières : - Servitude non altius tollendi - fonds dominant : parcelles EK 220 & 222 - fonds servant : parcelle DZ 122 - Adhésion à l'ASL - Engagement sur la nature des programmes et des prix de sortie. Paiement : à l'acte
25/03/2011	Terrain à bâtir	4021 m²	4308 m² shon	Commune de Montpellier EK n°281 Lot 2B	Acq. à la Commune de Montpellier les 30/11 et 01/12/2006 Pub le 18/01/2007 Vol 2007P n°798.	SERM	CALIFORNIA	1 539 066,28 €	Générales : Habituelles Particulières : - Adhésion à l'A.S.L. - Engagement sur la nature des programmes et des prix de sortie. Paiement : à l'acte
10/06/2011	Terrain à bâtir	2747 m²	5156 m² shon	Commune de Montpellier EK n°283 et DZ n°127 Lot 2E	Parcelle DZ 116 (dont provient la DZ 127) : Acquisition de Mme CHABER les 12 & 17/07/2007 Pub le 26/07/2007 - Vol 2007P n°10116 Parcelles DZ 109, 11 & EK 189 (dont proviennent la DZ 127 & EK 283) : Acquisition à la Commune de Montpellier les 30/11 & 01/12/2006 Pub le 18/01/2007 - Vol 2007P n°798	SERM	A.C.M.	1 055 221,82 €	Générales : Habituelles au CCCT Particulières : - Avis des services fiscaux délivré en date du 06/08/2010 - Adhésion à l'ASL Paiement : - 70 % à l'acte, - le solde, à la livraison du programme, soit au plus tard le 30/06/2013

20/06/2011	Terrain à bâtir	1649 m ²	5210 m ² shon	Commune de Montpellier EK n° 284 et DZ n° 128 Lot 2D	Parcelle DZ 116 (dont provient la DZ 128) : Acquisition de Mme CHABER épouse CRUISE les 12 & 17/07/2007 Pub le 26/07/2007 - Vol 2007P n° 10116 Parcelles DZ 109 & 11 (dont provient la DZ 128) - EK 189 & 196 (dont provient la EK 284) : Acquisition de la Ville de Montpellier les 30/11 & 01/12/2006 Pub le 18/01/2007 - Vol 2007P n° 798	SERM	CIRMAD GRAND SUD	1 656 533,60 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Paiement : à l'acte
29/07/2011	Terrain à bâtir	3160 m ²	7404 m ² shon	Commune de Montpellier DZ n° 129 Lot 4A	Parcelle DZ 116 (dont provient la DZ 129) : Acquisition à Mme CHABER les 12 & 27/07/2007 Publié le 26/07/2007 - Volume 2007P n° 10116 Parcelles DZ 109 & 111 (dont provient la DZ 129) : Acquisition à la Commune de Montpellier les 30/11 & 01/12/2006 Publié le 18/01/2007 - Volume 2007P n° 798.	SERM	MUTUALITE FRANCAISE DE L'HERAULT	1 477 480,22 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Néant Paiement : à l'acte
06/12/2011	Terrain à bâtir	3256 m ²	6398 m ² shon	Commune de Montpellier EK 302 Lot 1B 1	Acquisition à la Ville de Montpellier les 30/11 & 01/12/2006 Publiée le 18/01/2007 - Volume 2007P n° 798	SERM	SOGEPPROM SUD REALISATIONS (PRAGMA)	2 487 569,73 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - Engagement sur la nature des programmes et les prix de sortie, - Rappel de servitude : servitude de zone non aedificandi - fonds dominant parcelles SK 220 1 222 - fonds servant : parcelles SK 223p & 221p, Paiement : à l'acte

OPERATION : n° 1.425 - NOUVEAU SAINT ROCH
ACQUISITIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

CONCESSION D'AMENAGEMENT signée le 27/05/2009, reçue Préf. le 12/06/2009

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	PRIX T.I.C. en Euros	CONDITIONS
08/06/2011	Terrain bâti	274	EV 491	SNCF	SERM	64 000,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Paielement : sur présentation certificat notarié -
21/09/2011	Terrain	38	EV 513	VILLE DE MONTPELLIER	SERM	5 928,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Paielement : sur présentation certificat notarié -
04/11/2011	Bâti	45	EV 514 & 515	Numéricable	SERM	22 050,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Paielement : sur présentation certificat notarié -
							Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Paielement : sur présentation certificat notarié -

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Nouveau Saint Roch Concession d'aménagement Ville/SERM Avenant n°2

Compte-rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE 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 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, dont les travaux ont commencé en 2011. D'autre part, les quatre lignes de tramways le desservent, et ultérieurement un parking à usage du public sera construit.

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.

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.

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'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM).

Dans le courant de l'année 2011, la ZAC Nouveau Saint-Roch a fait l'objet d'études administratives et pré-opérationnelles afin de continuer à constituer les dossiers réglementaires et de procéder à la vérification du bon dimensionnement des différents programmes (parking, commerces, hôtel...). Par ailleurs, la quasi-totalité des terrains de Réseau Ferré de France (RFF), soit près de 50% des surfaces à acquérir pour la ZAC, ont été achetés par la SERM fin 2010 / début 2011, selon les modalités déterminées dans le protocole d'accord Ville / SNCF / RFF approuvé par délibération du Conseil municipal du 4 février 2008.

Les premières constructions de la ZAC ont débuté en 2011 sur les parcelles situées rue Colin, au sud de la gare et à l'est des voies ferrées. Elles intègrent des bureaux pour la SNCF, des logements (dont des logements étudiants) et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Les recettes de cessions correspondantes à ces opérations ont été pour la plupart perçues en 2011 ou sont attendues pour 2012.

La parcelle située devant la gare Saint Roch, entre les rues Pagézy et Jules Ferry et le pont de Sète, verra en 2013 la réalisation d'un projet d'envergure comprenant la construction de deux hôtels, d'un restaurant, d'un centre d'affaires, de logements, etc. Une consultation de promoteur – architecte a abouti, au 2^{ème} trimestre 2011, au choix d'un projet architectural audacieux et de qualité conçu par l'architecte Manuelle Gautrand.

Par ailleurs, le parking prévu dans l'opération sera réalisé par l'aménageur au titre des équipements publics de la ZAC. Sa capacité prévisionnelle d'environ 900 places répondra 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. Au fur et à mesure de la construction des différents programmes de l'opération, l'offre en stationnement du quartier sera étoffée, et un autre parking ouvert au public sera réalisé.

De plus, des contraintes techniques et opérationnelles ont conduit la Ville et l'aménageur à réaliser le parking public en super structure plutôt qu'en souterrain. Ce parking sera réalisé en bordure des voies ferrées, à proximité du pont de Sète et de la gare, en lieu et place d'un bâtiment de bureaux initialement projeté. Il sera à la fois plus accessible depuis la gare Saint-Roch, réalisable dans un calendrier adapté à la livraison de la gare et moins onéreux qu'un parking souterrain. Un avenant n°2 au traité de concession vous est donc proposé pour prendre en compte la modification de ce programme.

La modification du programme du parking se traduit par une baisse du montant du bilan prévisionnel, qui s'équilibre en recettes et en dépenses à 69 873 000 €.

Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées par la ZAC s'élevaient à 6 460 000 € pour un montant total de recettes perçues de 4 864 000 €.

La participation de la Ville à la ZAC, d'un montant de 5 984 000 HT dans le précédent bilan, a donc été adaptée pour permettre le financement du parking public. Elle s'élève dans ce nouveau bilan à 24 984 000 € HT.

La Ville mènera une procédure de délégation de service public afin de désigner un concessionnaire pour l'exploitation de ce parking.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 de la zone d'aménagement concerté Nouveau Saint Roch, établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2011 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Nouveau Saint Roch du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°2 à la concession d'aménagement adaptant le bilan de l'opération à la réalisation d'un nouveau parking public,
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Helène MANDROUX



Publiée le : 24/07/2012

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

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

AVENANT n°2

ENTRE

La Commune de Montpellier représentée par M. Mickaël DELAFOSSE, Adjoint au Maire, Délégué à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n°2009/328 du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2009, reçue en Préfecture de l'Hérault le 7 août 2009.

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'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 Thierry LAGET, 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.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

La SERM, dans le cadre de la mission 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 04 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, reçue 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 du dit parking enterré de 2000 à 1500 places.

Afin de répondre au mieux au besoin de l'opération en terme de planning et de fonctionnement, le programme du parking enterré a été 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. La capacité de ce parking a été fixée à 900 places environ, avec locaux commerciaux en rez de chaussée.

Le complément des places éventuel serait réalisé dans le cadre de l'opération privée des lots 3 et 4 dans la mesure des besoins qui seront définitivement arrêtés d'ici fin 2012.

Le projet de parking souterrain étant abandonné la galette commerciale prévue dans le cadre de l'avenant n° 1 en rez-de-chaussée du parking enterré sera réalisée par les constructeurs privés du lot et non par l'aménageur.

Cette modification de programme constitue le premier objet du présent avenant n°2.

Le financement du parking de 900 places environ est assuré par l'augmentation de la participation pour équipement public du concédant. Les commerces feront l'objet d'une cession à privé.

Ceci constitue le deuxième objet du présent avenant n° 2.

Le programme des équipements publics à la charge du concessionnaire de la ZAC prévoyait la réalisation de l'ensemble des VRD au périmètre de traité de concession.

Dans le cadre de la convention de financement et de réalisation du Pôle d'Echange Multimodal Montpellier Saint Roch, la Ville de Montpellier assure directement la réalisation des équipements publics sur un périmètre autour (ou à proximité immédiate) de la gare.

Ainsi, le périmètre des équipements réalisés par le concessionnaire et les missions de l'aménageur sont ajustés, tenant compte de ceux à réaliser par la Ville au titre de la convention de financement du PEM. Le bilan de la ZAC présenté au CRAC au 31/12/2011 tient compte de cet ajustement.

Ceci constitue le troisième objet du présent avenant n°2.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION

L'annexe 1 du présent avenant n°2 annule et remplace l'annexe 1 du traité de concession.

La délimitation du périmètre des équipements réalisée par le concessionnaire est ajoutée au plan initial. Le PEP sera modifié en conséquence.

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

L'article 1 « programme des travaux à la charge de l'aménageur » de l'avenant n°1 au traité de concession du 9 août 2011 est supprimé.

Le programme des équipements à la charge du concessionnaire est joint en annexe 2 du présent avenant. Ce programme annule et remplace le programme des équipements, joint à l'avenant n°1, du 9 août 2011.

ARTICLE 3 – FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le montant de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16 de la Convention Publique d'Aménagement en date du 27 mai 2009 est augmentée de 19 000 000 euros HT et porté à 24 984 450 euros HT décomposé comme suit :

Participation affectée pour équipement public	24 100 000 € 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 à la présente concession d'aménagement, sera au maximum de 24 100 000€ HT soit 28 823 600 € TTC, compte tenu du taux de TVA de 19,6% actuellement en vigueur.

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	19 000 000 €
Parc paysager public	SERM	5 100 000 €
TOTAL HT	-	24 100 000 €

Echéancier de versement de la participation du concédant :
ZAC NOUVEAU SAINT ROCH
Avenant n°2 à la concession

Juillet 2012

L'échéancier de versement de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16 de la Convention Collective Publique d'Aménagement en date du 27 mai 2009 est modifié comme suit :

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT	PARTICIPATION HORS CHAMPS TVA €
Cumul au 31/12/2011	0	884 450
2012	0	
2013	8 000 000	
2014	14 000 000	
2015	2 100 000	
TOTAL	24 100 000	884 450
TOTAL CUMULE DES PARTICIPATIONS	24 984 450	

ARTICLE 4 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant n° 2 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 Thierry LAGET
Directeur Général

La Collectivité
Monsieur Mickaël DELAFOSSE
Adjoint au Maire de Montpellier,
Délégué à l'Urbanisme

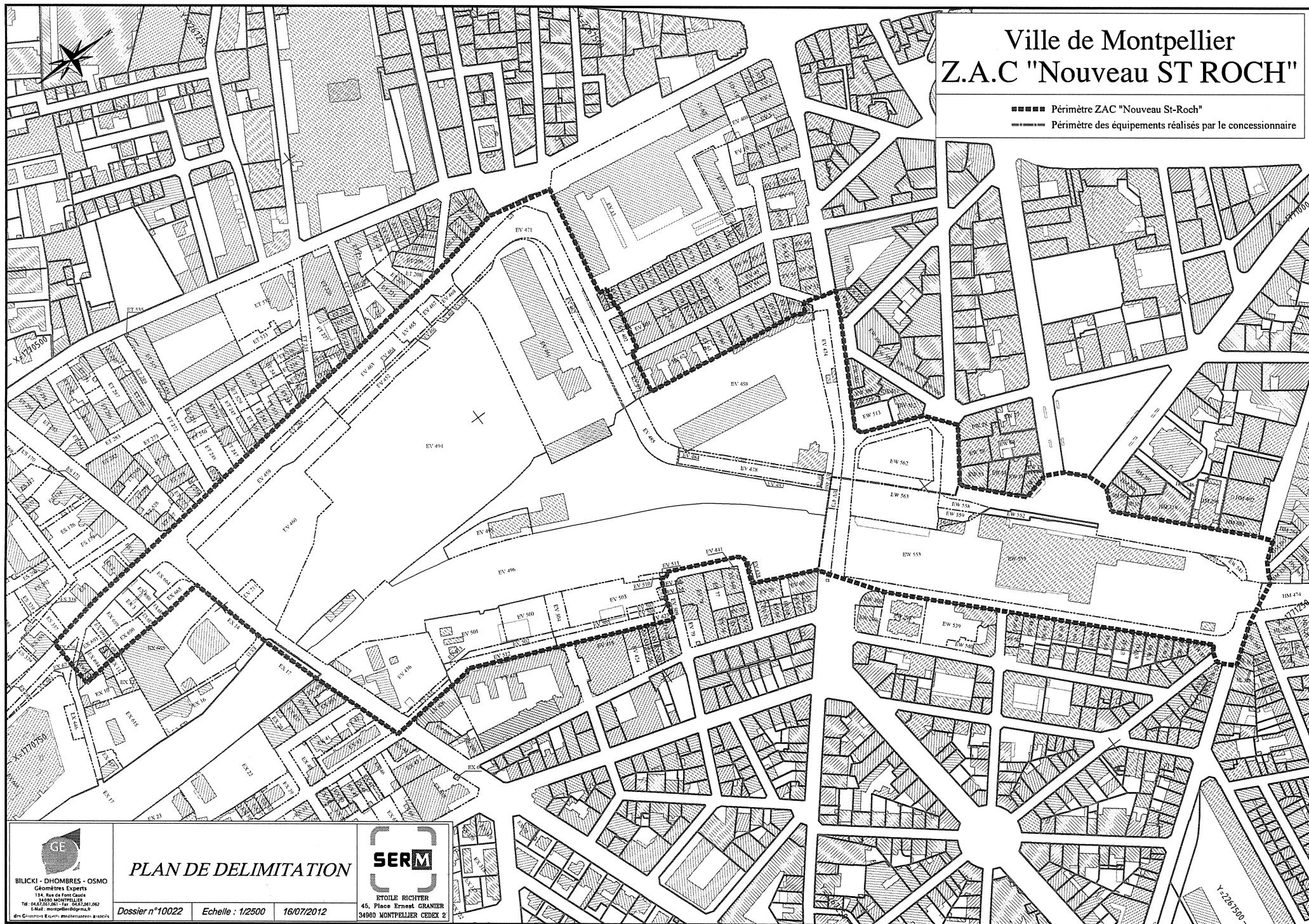
ANNEXE 1 - PERIMETRE DE L'OPERATION

Ville de Montpellier

Z.A.C "Nouveau ST ROCH"

■ ■ ■ ■ ■ Périmètre ZAC "Nouveau St-Roch"

--- Périmètre des équipements réalisés par le concessionnaire



BILICKI - DHOMBRES - OSMO
Géomètres Experts
134, Rue de Font Caude
34090 MONTPELLIER
Tél: 04.67.55.55.55 - Fax: 04.67.55.55.55
Site: www.bilicki-dhombres-osmo.fr

PLAN DE DELIMITATION

Dossier n°10022 Echelle : 1/2500 16/07/2012



SERM
ETOILE RICHTER
45, Place Ernest GRANIER
34090 MONTPELLIER CEDEX 2

ANNEXE 2 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS REALISE PAR LE CONCESSIONNAIRE

- 160.000 m2 de SHON répartis en :
 - 1500 logements environ
 - Commerces, bureaux, activités tertiaires pour 50.000 m2 SHON environ
- L'ensemble des VRD internes au périmètre joint au présent avenant n°2
- L'aménagement du parc public René Dumont
- La reprise du primaire d'eaux pluviales et la réalisation d'un bassin de rétention
- La réalisation d'un parc public de stationnement aérien de 900 places environ avec commerces en rez-de-chaussée.
- les Aménagements VRD Espaces Publics adjoints au dit parc

**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 2011

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

Par délibération du 27 mars 2002 et dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville, la Ville de Montpellier a clairement 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.

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 quelque investigation au titre de cette réglementation.

D'un point de vue administratif, reste à poursuivre la procédure de DUP/Bourchardeau lancée par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2011.

1.2. – PROGRAMME

Le parti d'aménagement repose sur trois éléments structurants, la transformation de la gare, la traversée des lignes 1, 2, 3, 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.

Il est prévu 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 (notamment 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 îlots de la ZAC ainsi que la réalisation d'un parc paysagé de 13 000 m² et des ouvrages hydrauliques de rétention et de régulation des eaux pluviales.

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 connection directe avec le pont de Sète côté Sud. La capacité de ce parking a été fixé à 900 places environ.

Un complément des places pourra être réalisé dans le cadre de l'opération des lots 3 et 4 dans la mesure des besoins qui seront définitivement arrêtés d'ici fin 2012.

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.

1.3. - INTERVENANTS

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

2. - AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 CHARGES

2.1.1 – LES ACQUISITIONS FONCIERES

L'ensemble du périmètre de la ZAC représente une superficie de près de 10 ha environ.

Sur cette superficie totale, 7 ha environ seront acquis par l'aménageur, les autres terrains correspondent aux assiettes foncières 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).

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 2011, 90% des emprises RFF ont été acquises et l'assiette foncière de l'ilot 1 appartenant à la Ville sera acquise début d'année 2012.

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 total des acquisitions est de **15 790 K€ HT**.

Le montant constaté de ce poste au 31/12/2011 est de **5 691 K€ HT**
dont **5 211 K€ HT** en 2011

2.1.2 - LES 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 total du poste des études dans le bilan prévisionnel est ajusté à :

622 K€ HT

Le montant constaté de ce poste au 31/12/2011 est de :

174 K€ HT

dont **49 K€ HT** en 2011

2.1. – LES TRAVAUX , HONORAIRES TECHNIQUES, FRAIS DIVERS ET FRAIS DE COMMERCIALISATION

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...)
- Ceux 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.

Le nouveau montant prévisionnel est réduit à :
(travaux + honoraires + frais divers + frais de commercialisation)

41 022 K€ HT

Ce poste est en réduction par rapport au dernier bilan approuvé pour tenir compte de la modification de programme suivante :

Pour les charges :

- Suppression de la réalisation du parking enterré de 1500 places et réalisation de la coque du centre commercial
- Construction d'un parking aérien de 900 places environ et commerces en rez-de-chaussée
- Ajustement à la baisse du budget travaux VRD de la ZAC
- Diminution des honoraires sur travaux corrélativement à cette suppression

Le montant des dépenses réalisées au 31 décembre 2011 sur le poste travaux, honoraires et frais divers, s'élèvent à **156 K€ HT** dont **143 K€ HT** en 2011.

2.1.4 – LES REMUNERATIONS DE LA SOCIETE

Le poste inclus les frais de société pour :

- les acquisitions foncières
- le suivi opérationnel et de commercialisation
- les frais de gestion financière et comptable de l'opération
- les frais de liquidation de l'opération

Elles sont établies conformément au traité de concession pour un montant de :
Dont antérieurement constaté au 31/12/2011 :
dont **346 K€ HT** en 2011

5 406 K€ HT
385 K€ HT

Ce poste est en réduction du fait de la modification du programme du parking.

2.1.5 – LES FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers prévisionnels sont en légère augmentation en raison de l'ajustement des frais à courts et moyens termes, liés à la trésorerie de l'opération.

Le montant total pour ce poste se situe à :
Dont antérieurement constaté au 31/12/2011 :
dont **54 K€ HT** en 2011

7 032 K€ HT
55 K€ HT

2.2- PRODUITS

2.2.1 – LES RECETTES

Les recettes sont constituées par la cession des droits à construire des programmes immobiliers, par la vente de constructions, par des participations de la Ville de Montpellier, par des remboursements de travaux et de loyers pour les parkings rachetés par la SERM provisoirement.

Les recettes se décomposent ainsi de la manière suivante :

Cession des droits et terrains (logements, bureaux, commerces et équipements) :	43 668 K€ HT
Loyer du parking provisoire actuel	1 217 K€ HT

Soit un montant total de **44 885 K€ HT** en diminution de **55 429 K€ HT** correspondant à la suppression de la cession du parking et des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée du parking enterré et qui ne sont plus à réaliser par l'aménageur sur cette base.

Au 31/12/2011, le montant des recettes de commercialisation constaté s'élève à **3 609 K€ HT** correspondant aux trois lots (17 000 m2 de SHON) attribués pour la réalisation d'un EHPAD, d'un programme de logements et un dernier programme de logements et bureaux situés sur la Cour Colin (lots 10A, 10B et 11).

Le lot 1 de la ZAC a été attribué en 2011 au promoteur CIRMAD associé à l'architecte Manuelle GAUTRAND pour la réalisation d'un programme mixte (hôtel + logements de plus de 9 000 m2) . La signature du compromis de vente est programmée en 2012.

Le programme du parking enterré a été 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. La capacité de ce parking a été fixée à 900 places environ avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

La participation du concédant est augmentée en conséquence. Elle se décompose de la façon suivante :

- Participation pour équipement public :	24 100 K€ HT
- Participation d'équilibre :	884 K€ HT

Le montant total des participations versées au 31/12/2011 est de :	884 K€ HT
--	------------------

2.3. – NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel est équilibré en dépenses et en recettes à :
pour un montant antérieurement approuvé de :

69 873 K€ HT
110 799 K€ HT

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

Pour les charges :

- Suppression de la réalisation du parking enterré de 1500 places et réalisation de la coque du centre commercial sur les lots 3 et 4.
- Construction d'un parking aérien de 900 places environ et commerces en rez-de-chaussée
- Ajustement à la baisse du budget travaux VRD de la ZAC
- Diminution des honoraires sur travaux et de la rémunération de la SERM corrélativement à cette suppression

Pour les produits :

- Suppression de la recette issue de la vente du centre commercial et du parking sur les lots 3 et 4
- Suppression du remboursement de la quote-part des fondations et autres suggestions techniques des programmes situés sur les lots 3 et 4 au dessus du parking en configuration initiale.
- Introduction d'une participation pour équipement public de 19 M€ affectée au parking aérien versée en deux temps :
 - 8 M€ en 2013 (lors de la désignation du titulaire de la DSP)
 - 11 M€ en 2014. (le solde lors de la remise à la Ville).

2.4. – LES MOYENS DE FINANCEMENT

Les moyens de financement s'élèvent à 12.5 M€ contre 21.5 M€ au CRAC 2010 du fait de l'évolution significative apportée au bilan comme évoqué précédemment.

Sur l'année 2011, un financement moyen terme a été mis en place en juin 2011 :

- 2.5 M€ sur 5 ans auprès du Crédit Agricole (Euribor 3 M +0.88%),
- 3 M€ sur 6 ans auprès de la Caisse d'Epargne (taux fixe de 3.19 %).

Un besoin supplémentaire de 7 M€ a été identifié en 2013.

3 - CONCLUSION

En 2011, la ZAC du Nouveau St Roch a fait l'objet d'études administratives et pré-opérationnelles afin de finir de constituer les dossiers règlementaires, de procéder aux vérifications des dimensionnements de la partie commerciale, de celle des bureaux et de calibrer la capacité du parking.

La phase de commercialisation, lancée au second semestre 2010 sur les îlots 10, 11 et 1, représente environ 26 000 m² de SHON. Les recettes de cession pour les lot 10 et 11a ont été perçues en 2011. La recette de cession pour le lot 11B est attendue pour la fin du second semestre 2012 et celle pour lot 1 en 2013.

Il est proposé de réduire le montant du bilan de l'opération au regard de la modification du programme du parc de stationnement et de la suppression de la coque du centre commercial. Ce dernier sera réalisé dans le cadre des programmes privés.

Parallèlement, le dispositif de financement du parking souterrain par cession à la collectivité est remplacé par le versement d'une participation pour équipement public.

L'ensemble de ces dispositions fera l'objet d'un avenant précisant les conditions juridiques et financières nécessaires à la satisfaction de cet objectif.

OPERATION 01425 - NOUVEAU SAINT ROCH

SESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011

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

CONCESSION D'AMENAGEMENT, signée le 27/05/2009, reçue Préf. le 12/06/2009

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SHON	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
04/11/2011	Terrain à bâtir	2111 m²	7496 m² shon (PC=7496 m² shon)	Commune de Montpellier EV n° 503, 507, 510 & 514 Lot 10	Parcelles EV 490 & 493 (dont provient la EV 503 & 510) : Acquisition à Réseau Ferré de France (RFF) le 08/12/2010 En cours de publication, Parcelle EV 491 (dont provient la EV 507) : Acquisition à la Société Nationale des Chemins de Fer les 24/05 & 08/06/2011 En cours de publication, Parcelle EV 285 (dont provient la EV 514) : Acquisition à la société Numéricable le 04/11/2011, En cours de publication.	SERM	Bouygues Immobilier	1 997 569,93 €	Généralités : habituelles au CCCT Particuliers : - Acquisition par la SERM de la parcelle EV 285 (Numéricable) moyennant le prix de 22 500 € converti d'un commun accord entre les parties de l'obligation prise par la SERM ou son substitué de remettre à Numéricable un local brut de décoffrage constituant le volume 3 d'un EDDV à établir + conventions conclues entre la SERM & Numéricable : * Qualité du Maître d'Ouvrage - réunions de chantier : l'acquéreur ou son substitué aura seul la qualité de maître d'ouvrage (seul qualité pour donner les instructions pour la poursuite des travaux etc ...), le vendeur sera convié par l'acquéreur aux réunions de chantier ayant pour objet les locaux à remettre en dation. * Date de la livraison et du transfert de propriété : la remise du local devra être effectuée au plus tard le 30/06/2013, * Quittance du prix : lors de la livraison par acte authentique, constatant la remise et les dispositions visées, emportant donc quittance du prix sera dressé par acte du ministère de Maître CAULIER, notaire. * Tolérances - garanties des vices de construction : toutes différences en plus des surfaces exprimées sur les plans en faveur du vendeur aux présentes ne pourra fonder aucune réclamation du chef du maître d'ouvrage, toutes différences en moins inférieure à 5 % par rapport aux surfaces exprimées sur les plans sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation de la part du vendeur du terrain (vendeur aux présentes), le maître d'ouvrage est seul tenu de la garantie de responsabilité décennale. * ALS des propriétaires de volumes : les

28/12/2011	Terrain à bâtir	1876 m ²	5300 m ² shon (PC=5773 m ² shon)	Commune de Montpellier EV 501 & 513 Lot 11A	Parcelle EV 513 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 31/08 & 21/09/2011 En cours de publication Parcelle EV 501 : Acquisition à Réseau Ferré de France (RFF) le 30/12/2010 Publiée le 18/03/2011 - Volume 2011P n°5610	SERM	SCI LES GLYCINES	1 457 500,00 €	<p>Général : habituelles au CCCT</p> <p>Particuliers :</p> <p>Conditions particulières relatives à la situation du bien au regard de l'environnement ferroviaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'ouvrage et/ou d'installations dans le sous-sol - Conditions relatives à la situation du bien au regard de l'environnement : caractéristiques des bâtiments à construire en rive du domaine public ferroviaire (autorisation écrite de la SNCF pour tous travaux d'entretien, de nettoyage ou de ravalement des façades), travaux à proximité du domaine public (respect des prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire visant à garantir le maintien de l'exploitation ferroviaire avec sécurité et sans perturbation inopinée du trafic), Servitudes résultant de l'acte du 30/12/2010 publié le 18/03/2011 Volume 2011P n°5610 : - Servitude de clôture défensive - fonds dominant : Domaine public ferroviaire - fonds servant : parcelles EV 501 & 513 - Des servitudes d'utilité publique relatives aux monuments historiques, aux voies ferrées et aux communications téléphoniques et télégraphiques sont situées dans l'emprise de son projet. <p>Paiement : à l'acte</p>
------------	-----------------	---------------------	---	---	--	-------------	-----------------------------	----------------	---

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARJA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté Port Marianne-Richter Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE rapporte :

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

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

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

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

Son architecte coordonnateur est Adrien Fainsilber.

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 46 365 000 € en dépenses et en recettes dont 44 392 000 € engagés en dépenses et 46 289 000 € perçus en recettes.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 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 2011,
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

**Société d'Equipement de la
Région Montpelliéraine**

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Richter

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE**

Situation au 31 décembre 2011

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

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 correspondant 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. - 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 2009, le suivant :

<u>Logements</u>		
Livrés	1 595	dont 206 logements sociaux et 237 logements étudiants (CROUS)
<u>Bureaux</u>		
Livrés	12 000 m2	« Etoile Richter »
	3 000 m2	Bureaux CCAS
	5 000 m2	« Le Bélem »
	4 000 m2	"Espace Jacques 1 ^{er} d'Aragon"

1.3. – LES INTERVENANTS

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.

2 - AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. - ACQUISITIONS FONCIERES

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

Le montant prévisionnel total des acquisitions est de :	2 090 K€ HT
Au 31 décembre 2011 ont été réalisé :	2 088 K€ HT
Dont en 2011 :	1 K€ HT

2.2. - ETUDES

Le montant prévisionnel total des études dans le bilan prévisionnel est de :	3 041 K€ HT
au 31 décembre 2011 ont été réalisés :	3 039 K€ HT
dont en 2011	2 K€ HT

Ces dépenses correspondent au dossier d'étude des implantations des containers enterrés pour le tri des déchets.

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 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.
- Des aménagements nouveaux liés à la perspective d'une opération immobilière sur l'îlot M (réalisation de 4 500 m² SHON de bureaux par le CNFPT), dont le montant sera provisionné ultérieurement, en relation avec les recettes nouvelles générées par cette opération.
- L'arrivée dans le quartier de la ligne 3 de tramway dont la mise en service est prévue mi 2012 implique 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 1 150 K€ HT seront réalisés à partir du deuxième semestre 2012.

Le montant des travaux (Travaux VRD + Travaux bâtiment + Honoraires sur travaux + Frais divers) dans le bilan prévisionnel est de :	29 274 K€ HT
au 31 décembre 2011 ont été réalisés :	27 793 K€ HT
dont en 2011 :	56 K€ HT

2.4. – FONDS DE CONCOURS

Le bilan prévisionnel de l'opération a permis de dégager des fonds de concours versés à la Ville de Montpellier, pour la réalisation d'équipements à hauteur de 6 267 K€ HT, intégralement versés fin 2011.

2.5. - FRAIS DE COMMERCIALISATION – FRAIS DE SOCIÉTÉ

Ces postes sont établis conformément à la concession.

Ils s'élèvent à 4 719 K€. Au 31 décembre 2011, 4 358 K€ ont été prélevés.

2.6. - CESSIONS

Les îlots sont entièrement commercialisés, à l'exception du programme complémentaire de bureau ajouté sur l'îlot M pour 4 500 m² shon dont la cession encore incertaine n'est pas valorisée au bilan.

L'avancement des cessions de charges foncières au 31 décembre 2011 est le suivant :

a/ 1 595 logements livrés

	Logements
Ilôt F - SCI Richter 1er - MARIGNAN Immobilier PRAGMA	294
SCI Richter 2 ^{ème}	
Ilôt F - MARIGNAN-PRAGMA Les terrasses de Marianne	98
Ilôt G - SHEMA - La Faluche	85
Ilôt H Sud - MARIGNAN - Les Caravelles -	47
Ilôt H Nord - OPAC Le Damier	41
Ilôt I Nord - Groupe ELLUL - Jardins du Consulat -	117
Ilôt I Sud - Groupe ELLUL - Le Jardin des Oracles	103
Ilôt J Nord - ROXIM - rive gauche	176
Ilôt J Sud - STIM BATIR - Parc MARIANNE	136
Ilôt K Nord - CROUS	237
Ilôt K Sud - OPAC Amarcord	80
Ilôt L - GROUPAMA - Parvis des facultés	181

b/ 24 000 m² shon de bureaux livrés

Ilôt N A - BOUYGUES IMMOBILIER - Etoile Richter	4 000 m2
Ilôt N B - SERM - Etoile Richter	4 000 m2
Ilôt N C - PRAGMA - Etoile Richter	4 000 m2
Ilôt M1 - Bureau du CCAS - Maîtrise d'ouvrage CCAS	3 000 m2
Ilôt E2 - Bureau de l'ENACT	4 000 m2
Ilôt M2 - ELLUL - Le Belem	5 000 m2
Ilôt E3 - SERM - Espace Jacques 1 ^{er} d'Aragon	4 000 m2

c/ Programme universitaire de 9 000 m² shon terminé sur l'îlot B

Ce programme comprend :

- . l'ISEM,
- . la Maison de l'Etudiant,
- . un centre de concours,
- . les services techniques de l'université,
- . des locaux d'enseignement.

d/ Les montants des recettes de cessions et loyers portés au nouveau bilan et constatées au 31 décembre 2011 se composent comme suit :

Le montant des cessions de charges foncières dans le bilan prévisionnel est de : **19 181 K€ HT**
 au 31 décembre 2011 ont été perçus : **19 181 K€ HT**
 dont en 2011 **2 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 2011.

Les ventes d'immeuble bâti à cocontractant sont de : **2 092 K€ HT**
Elles sont intégralement perçues au 31 décembre 2011.

Le montant prévisionnel des loyers du parking de l'îlot M, est de : **366 K€ HT**
 Au 31 décembre 2011 ont été reçus : **290 K€ HT**

691

Dont en 2011 :

40 K€ HT

2.7. PARTICIPATIONS

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

953 K€ HT

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

2.8 NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

Le nouveau bilan est équilibré en dépenses et en recettes à :

46 365 K€ HT

Pour un montant antérieurement établi à :

46 262 K€ HT

Les principaux postes sont les suivants :

- Acquisitions	2 090 K€ HT
- Etudes	3 040 K€ HT
- Travaux et divers	29 274 K€ HT
- Fonds de concours	6 267 K€ HT
- Recettes de cessions et loyers	35 517 K€ HT

2.9. TRESORERIE

La trésorerie disponible permet de réaliser des travaux d'amélioration sans avoir besoin de recourir à des emprunts.

L'opération disposant d'une trésorerie excédentaire, elle a apporté en 2008 une avance de 1 500 K€ à la ZAC Ovalie dont le remboursement est prévu en T3 2012.

3 - CONCLUSION

Le bilan consolidé de la ZAC Port Marianne – Richter est équilibré à 46 365 K€ HT.

La commercialisation, encore incertaine, du programme complémentaire de bureaux pour le siège régional du CNFPT d'environ 4 500m² SHON sur l'ilot M n'est pas valorisée au bilan et viendra, le cas échéant compléter les recettes de l'opération ultérieurement.

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jardins de la Lironde Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE 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.

Depuis, la très bonne commercialisation de la ZAC a généré un niveau de recettes suffisamment important qui permet 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.

Une grande partie des aménagements de la partie ouest de la ZAC restant à réaliser en particulier pour accompagner les constructions en cours ou à venir 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 bonne santé financière de l'opération a permis de dégager en 2010 un nouveau fonds de concours de 700 000 € au bénéfice de la Ville, dont 200 000 € ont été versés en 2011 pour permettre les travaux d'aménagement du carrefour entre les avenues A. Einstein et A. Nobel. Le solde de 500 000 € sera versé 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

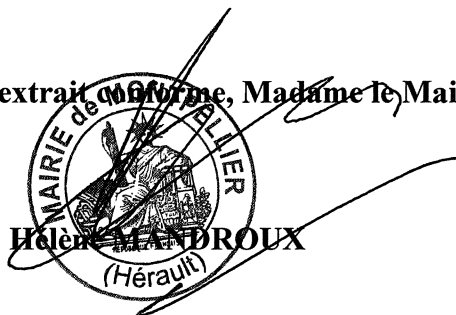
Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées s'élevaient à 37 067 000 € pour un montant de recettes perçues de 40 885 000 €, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrant à 44 218 000 € en dépenses et en recettes, soit une augmentation de 910 000 € liée à des programmes de travaux de voirie.

En conséquence il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 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 2011 ;
- de prendre acte des documents joints identifiant les acquisitions et les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire


Hélène MANDROUX
(Hérault)

Publiée le : 24/07/2012

OPERATION : 1.260 ZAC PORT MARIANNE - LES JARDINS DE LA LIRONDE

ACQUISITIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011

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

TRAITE DE CONCESSION SIGNE LE 13 MAI 1998

AVENANT N°2 A LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

SIGNE LE 6 SEPTEMBRE 2001 ET RECU EN PREFECTURE LE 7 SEPTEMBRE 2001

Opération déclarée d'utilité publique le 15/11/2000 arrêté préfet. 2000-01-3559

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	LOCALISATION REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	PRIX T.I.C. en Euros	CONDITIONS
25 & 30/03/2011	Parcelle de terrain	6	Commune de Montpellier section RY 211 & 209	SERM	A.C.M.	0,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2010 172V1434 du 02/08/2010 Echange de parcelles SERM / ACM (RY 211 contre RY 209) Païement :
							Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Païement : sur présentation certificat notarié -
							Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° du Païement : sur présentation certificat notarié -



OPERATION 01260 - ZAC PORT MARIANNE - JARDINS de la LIRONDE

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011

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

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SHON	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
30/03/2011	Parcelle de terrain	6 m²		Commune de Montpellier RY 211	Acquisition à France Télécom le 9/06/2006 Publié le 30/06/2006 - Volume 2006P n° 8863 suivi d'une attestation rectificative du 19/07/2006 Volume 2006P n° 10317	SERM	A.C.M.	Echange	Générales : Habituelles au CCCT Particulières : Avis du Directeur des Services Fiscaux n°2010 172V1434 en date du 02/08/2010. Echange de terrain de même superficie et de même somme de trente €. En conséquence, le présente échange est fait sans soulte ni retour de part, ni d'autre. Paiement :

02/12/2011	Terrain à bâtir	1842 m²	2 638 m² shon	Commune de Montpellier section DL n°558 Lot J2B	Acquisition aux Consorts BON le 30/12/2010 Publié le 22/03/2011 - Volume 2011P n°5760 Suivi de 2 attestations rectificatives en date du 18/03/2011 d'une part et en date du 24/06/2011 d'autre part En cours de publication.	SERM	F.D.I. Promotion	1 019 922,38 €	<p>Général : habituelles au CCCT</p> <p>Particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement sur la nature des programmes et les prix de sortie, - Adhésion à l'ASL, - Rappel des servitudes (acte du 30/12/2010) : <p>1) Servitude de passage et d'un droit de branchement aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts sur la copropriété "Cité St Michel",</p> <p>2) Servitude conditionnelle de branchement sur le réseau d'arrosage de la résidence "Coste Belle",</p> <p>I) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol rampe - 1 : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>II) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol rampe - 2 : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>III) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 2 : fonds dominants : ilot J1 & J2B - fonds servant : ilot J2A</p> <p>IV) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J1 & J2B - fonds servant : ilot J2A</p> <p>V) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J2A & J2B - fonds servant : ilot J1</p> <p>VI) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>VII) Servitude d'utilisation du local d'ordures ménagères : fonds dominants : ilots J2A & J2B - fonds servant : ilot J1</p> <p>VIII) Servitude de passage piétons sur</p>
------------	-----------------	---------	---------------	---	--	-------------	-----------------------------	----------------	---

									le socle : fonds dominant : Ilots J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B IX) Servitude de passage piétons sur le socle : fonds dominant : Ilots J2A & J2B - fonds servant : ilot J1 X) Servitude de passage piétons sur le socle : fonds dominant : Ilots J1 & J2B - fonds servant : ilot J2A XI) Servitude de passage véhicules sécurité incendie et véhicules entretien : fonds dominant : Ilots J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B Paieement : à l'acte
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

02/12/2011	Terrain à bâtir	4602 m²	5 466 m² shon	Commune de Montpellier section DL n°554 & 557 Lot J1	<p>Parcelles DL 451 & 456 : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation rendue le 9/12/2003</p> <p>Publiée le 25/07/2005 - Volume 2005P n°9700</p> <p>Suivie d'un dépôt de pièces rectificatif le 24/11/2006</p> <p>Publié le 28/11/2006 - Volume 2006P n°16445</p> <p>Parcelle DL 2 :</p> <p>Acquisition de Mme LAVILLE les 19 & 21/12/2007</p> <p>Publiée le 25/01/2008 - Volume 2008P n°1325</p> <p>Parcelle DL 4 :</p> <p>Acquisition des consorts MARCHAND le 22/04/2008</p> <p>Publiée le 20/05/2008 - Volume 2008P n°6884</p> <p>Parcelle DL 3 :</p> <p>Acquisition des consorts PLANCHON le 08/09/2008</p> <p>Publiée le 24/10/2008 - Volume 2008P n°14678</p> <p>Suivi d'un acte rectificatif le 10/10/2008</p> <p>Publié le 24/10/2008 - Volume 2008P n°14679</p>	SERM	SC ESSEN'CIEL (Roxim)	1 987 256,06 €	<p>Général : habituelles au CCCT</p> <p>Particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement sur la nature des programmes et les prix de sortie, - Adhésion à l'ASL, - Rappel des servitudes (acte du 30/12/2010) : <p>1) Servitude de passage et d'un droit de branchement aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts sur la copropriété "Cité St Michel",</p> <p>2) Servitude conditionnelle de branchement sur le réseau d'arrosage de la résidence "Coste Belle",</p> <p>Rappel des servitudes (acte du 02/12/2011) :</p> <p>1) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 1 : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>2) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 2 : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>3) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 1 : fonds dominants : ilot J1 & J2B - fonds servant : ilot J2A</p> <p>4) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>5) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J2A & J2B - fonds servant : ilot J1</p> <p>6) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B</p> <p>7) Servitude d'utilisation du local d'ordures ménagères : fonds dominants</p>
------------	-----------------	---------	---------------	--	--	------	--------------------------	----------------	--

07/12/2011	Terrain à bâtir	1 748 m²	2 997 m² shon	Commune de Montpellier section DL n°555 & 559 Lot J2A	Parcelles DL 451 & 456 : Acquisition suite à ordonnance d'expropriation rendue le 9/12/2003 Publiée le 25/07/2005 - Volume 2005P n°9700 Suivie d'un dépôt de pièces rectificatif le 24/11/2006 Publié le 28/11/2006 - Volume 2006P n°16445 Parcelle DL 2 : Acquisition de Mme LAVILLE les 19 & 21/12/2007 Publiée le 25/01/2008 - Volume 2008P n°1325 Parcelle DL 4 : Acquisition des consorts MARCHAND le 22/04/2008 Publiée le 20/05/2008 - Volume 2008P n°6884	SERM	SCI MONTPELLIER LA LIRONDE LOT J2A	1 151 325,16 €	<p>Généralités : habituelles au CCCT</p> <p>Particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adhésion à l'ASL - Engagement sur la nature des programmes et les prix de sortie - Rappel des servitudes (acte du 30/12/2010) : <ol style="list-style-type: none"> 1) Servitude de passage et d'un droit de branchement aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts sur la copropriété "Cité St Michel", 2) Servitude conditionnelle de branchement sur le réseau d'arrosage de la résidence "Coste Belle", <p>Rappel des servitudes (acte du 02/12/2011) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 1 : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B 2) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 2 : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B 3) Servitude de passage véhicules pour accès sous-sol - 1 : fonds dominants : ilot J1 & J2B - fonds servant : ilot J2A 4) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B 5) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J2A & J2B - fonds servant : ilot J1 6) Servitude de passage de réseaux et entretien : fonds dominants : ilot J1 & J2A - fonds servant : ilot J2B 7) Servitude d'utilisation du local d'ordures ménagères : fonds dominants
------------	-----------------	----------	---------------	---	--	------	---	----------------	--

**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 2011

Vu LP le 13/06/12
Vu bb 13/06/2012
Vu CT le 14/06

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. – 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

709

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 inclut notamment 100% du coût des réseaux situés sous ces voiries et nécessaires à la desserte des constructions de la ZAC ;

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

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

A ce programme, s'ajoutent la réalisation d'un Lycée hôtelier et d'un gymnase sur l'ilot P de la ZAC. Cet ajout a fait l'objet d'une modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC en juillet 2006

L'extension de l'école Michel de l'Hospital imaginée sur la parcelle Y sera une solution provisoire avant la réalisation d'un groupe scolaire dans un autre quartier de Port Marianne, situé hors du périmètre opérationnel de la ZAC Port Marianne – Les Jardins de la Lironde. Elle n'est pas intégrée au PEP.

1.3. - INTERVENANTS

- Urbaniste architecte coordonnateur :
- Maîtrise d'œuvre

- Géomètre

Christian DE PORTZAMPARC
EGIS AMENAGEMENT
(ex BETEREM INFRASTRUCTURE)
- SIEE – M. DESVIGNE
Cabinet SIRAGUSA

2. - AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. - LES ACQUISITIONS FONCIERES

A 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 29,8 ha soit 98 % de la superficie totale à acquérir,
- Le solde des terrains à acquérir est sous promesse de vente et sera acté en 2012. Cela concerne d'une part, les parcelles DL 538, 540, 154, 544, 546, 542, 550 permettant la réalisation de la voie douce d'accès à l'île N et d'autre part les parcelles France télécom et Pôle Emploi nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien.

Le montant total des acquisitions foncières (acquisitions et frais) du bilan prévisionnel est en retrait de 106 K € H.T.

Cette diminution est rendue possible au regard des acquisitions réalisées, qui confirment les hypothèses d'achats et de négociations optimistes.

Le montant des dépenses constatées pour ce poste au 31/12/11 est de : 10.176 K€ H.T
dont en 2011 : 142 K€ H.T

Ces dépenses concernent les démolitions et libération de sol pour sur la parcelle RZ 00555 (assiette de l'extension de l'école Michel de l'Hospital - Ile Y)
Il s'élève à : 10.706 K€ H.T

2.2. - LES ETUDES

Compte tenu du stade d'avancement de l'opération, le montant de ce poste est revu à la baisse à

Au 31 décembre 2011, les études réalisées sont de :

Dont en 2011

Soit environ 93%

2.680 K€ HT

2.511 K€ HT

85 K€ HT

2.3. - LES TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

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.

Le montant total de ce poste dans le bilan prévisionnel est en augmentation de 998 K€ HT

Cette augmentation tient en premier lieu aux prestations supplémentaires intégrées dans le bilan prévisionnel.

Les travaux d'aménagement des abords du lycée voient leur estimation financière augmenter à mesure que le projet se précise. Il en va de même pour la viabilisation de l'île N, dont le projet a été revu pour s'adapter au projet immobilier (permis de construire en cours d'instruction) et tenir compte de modifications des volumes de rétention des eaux pluviales.

Enfin, ce poste garde une petite provision pour un réaménagement « simplifié » des terrains de tennis compris entre les rues Le Tintoret et Le Pérugin en parc paysager, qui n'ont pas trouvé de repreneur.

Le nouveau montant prévisionnel (travaux + honoraires + frais divers) est de : 20.904 K€ HT

Au 31 décembre 2011 ont été réalisés : 15.882 K€ HT
dont en 2011 1.588 K€ HT

Le montant réalisé en 2011 correspond principalement aux aménagements des finitions du tronçon nord de la rue Fra Angelico afin d'accompagner la livraison des programmes H1, H2 et I, ainsi qu'aux premiers travaux de plantations du parc Ouest.

2.4. – LES REMUNERATIONS DE LA SOCIETE

Elles sont établies conformément au contrat de concession

pour un montant de :

5.275 K€ HT

Constaté au 31/12/2011:

4.346 K€ HT

Dont en 2011

354 K€ HT

2.5. – LES FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers prévisionnels reculent de 9 K€ en raison des faibles taux d'intérêts court terme et d'une bonne gestion de la trésorerie

Le montant total pour ce poste se situe à :

911 K€ HT

dont constaté en 2011 :

0 K€

2.6. – LES FONDS DE CONCOURS

Le fond de concours de 700 K€ acté au CRAC 2010 est maintenu, la première partie concernant 200 K€ pour l'aménagement du carrefour Nobel / Einstein a été versé en 2011.

La seconde partie de 500 K€ affectée au programme d'équipement public sera versée en 2012, selon le même échéancier que lors du CRAC 2010.

Les fonds de concours déjà versés au 31/12/2011 s'élèvent à

3.243 K€.

Au total, ils vont s'élever à

3 743 K€.

2.7. – LES RECETTES

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.

En 2011, les recettes constatées proviennent de la cession des lots des programmes privés de l'île J (Nexity Georges V – Roxim – FDI).

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

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 shon en moyenne.

Le montant des participations pour les programmes réalisés en convention de participation (îlots K et N) reste à 160 € HT/m² shon.

Le montant prévisionnel des recettes de cessions (hors cessions au concédant) est en augmentation de 905 K€ HT, portant le total des cessions de 41.309 K€ HT à :

42.214 K€ HT

Il a été perçu au 31/12/2011 :

38.881 K€ HT

dont en 2011 :

3.910 K€ HT

Les cessions au concédant sont stables à 111 K€, entièrement versées au 31 décembre 2011.

Avec les cessions au concédant, elles s'élèvent à 42.325 K€ soit +905 K€ par rapport au dernier CRAC.

Cette augmentation s'explique par la bonne commercialisation des derniers programmes et l'augmentation de participation (île N)

2.8. – NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

Le bilan prévisionnel est équilibré en dépenses et en recettes à

44.218,0 K€ HT

Pour un bilan approuvé de :

43.308 K€ HT

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

- pour les charges :
 - augmentation du poste travaux pour répondre aux projets à venir : aménagement des abords du lycée, viabilisation de l'île N.
- pour les produits :
 - l'amélioration des recettes de cession (905 K€ HT) due à la bonne commercialisation et l'augmentation des programmes en participation.

Les principaux postes sont les suivants :

▪ Les acquisitions	10.706 K€ HT
▪ Les études	2.680 K€ HT
▪ Les travaux et divers	20.904 K€ HT
▪ Les rémunérations	5.275 K€ HT
▪ Les frais financiers	911 K€ HT
▪ Les recettes de cession :	
- cessions de terrains à collectivités :	111 K€ HT
- cessions de charges foncières à privés	34.378 K€ HT
- cessions pour logement social	7.836 K€ HT

2.9. – LES MOYENS DE FINANCEMENT

L'opération PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde a remboursé toutes les avances de trésorerie antérieurement versées par la Ville de Montpellier (3 201 K€).

La trésorerie positive de l'opération Les Jardins de la Lironde permet une avance interopérations de 1 500 K€ du premier trimestre 2012 au 3^{ème} trimestre 2013 à l'opération PARC MARIANNE.

3 - CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Les Jardins de la Lironde est une opération active, marquée en 2011 par la livraison de 74 logements et par l'avancée des acquisitions foncières.

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

La Concession arrivera à son terme au 31 décembre 2015.

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Port Marianne - Jardins de la Lironde Infrastructures primaires Mandat Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne - Jardins de la Lironde, dont l'étude et la réalisation ont été confiées par la Ville à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), est entrée en 2003 en phase de réalisation. Elle permettra l'aménagement, sous la conduite de Christian de Portzamparc (architecte en chef de la ZAC), d'un nouveau quartier d'environ 2 000 logements dans le secteur de Port Marianne.

Par délibération du 29 septembre 2000, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de cette ZAC, ainsi que le programme des équipements publics et les modalités de la participation financière de la Ville de Montpellier.

Dans ce cadre, la Ville de Montpellier s'est engagée à réaliser les principales infrastructures primaires suivantes, pour la partie qui ne concerne pas exclusivement la desserte du quartier :

- prolongement de la rue Léonard de Vinci depuis le quartier Blaise Pascal jusqu'à la place Matteo Manuguerra (voie réalisée) ;
- réaménagement de l'avenue Albert Einstein, dans le périmètre de la ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde (travaux réalisés avec mise à double sens de l'avenue en février 2011) ;
- réaménagement de la route de Vauguières, entre la rue Albert Einstein et la rue Léonard de Vinci (travaux réalisés durant l'année 2006 et début 2007) ;
- création de deux bretelles d'accès à la ZAC depuis l'avenue Pierre Mendès-France, classée route express, dont la réalisation a été autorisée par arrêté ministériel du 11 janvier 2007 (travaux réalisés fin 2009).

Par délibération du 5 novembre 2001, le Conseil municipal a décidé de confier par mandat à la SERM l'étude et la réalisation de ces aménagements primaires.

Un avenant n°1, approuvé par une délibération du Conseil municipal du 25 juillet 2005, a permis de modifier la convention de mandat pour la proroger jusqu'au 31 décembre 2010.

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

Par délibération du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 à la convention de mandat afin de procéder au renforcement du réseau primaire d'eau potable entre les quartiers Blaise Pascal et Jardins de la Lironde par la réalisation d'une conduite de maillage sous l'avenue Pierre Mendès-France.

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 à la convention de mandat prorogeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2011, en considération des travaux de voirie et de réseaux restant à effectuer.

Par délibération du 26 juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 à la convention de mandat prorogeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2013 pour assurer le suivi de garantie des travaux réalisés, notamment en matière d'espaces verts.

Le programme des travaux prévu par le mandat arrivant à achèvement, un ajustement du bilan de l'opération est proposé se traduisant par une baisse des dépenses de 226 000 € TTC par rapport à l'exercice 2010 et par une diminution équivalente du remboursement du mandat par la Ville.

Au 31 décembre 2011, le montant des dépenses constatées s'élevait à 6 677 000 € TTC pour un nouveau bilan prévisionnel de 6 858 000 € TTC.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 de l'opération de mandat "Port Marianne-Jardins de la Lironde / Infrastructures primaires" qui a été établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), mandataire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2011 ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012



CR 02265 Jardins de la Lironde primaires
Réglié HT en K€ - Arrêté au 31/12/2011

Mandat de Réalisation: VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 02/06/2002
Date de fin convention : 31/12/2013

Intitulé	Bilan		2011		2012				2013				Bilan		
	Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
13 CHARGES	7 084		37	6 677	50	59		27	136	11	11	11	11	44	6 858
14 TRAVAUX VRD	5 171		28	4 921	40	40		20	100	5	5	5	5	20	5 041
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	319		1	299						2	2	2	2	10	309
17 RÉMUNÉRATION	353		2	308	2	3		1	6					2	315
18 FRAIS DIVERS	71			49		7			7	1	1	1	1	5	61
21 FRAIS FINANCIERS CT	11			9				1	1						10
21 TVA DEPENSE MANDAT	1 158		6	1 092	8	10		4	22	2	2	2	2	7	1 121
19 PRODUITS	7 084		60	6 639	38	81	19	37	174	11	11	11	11	44	6 858
41 PRÉFINANCEMENT MANDAT															
42 REMBOURSEMENT DE MANDAT	7 073		60	6 627	38	81	19	37	174	11	11	11	11	44	6 846
56 PRODUITS FINANCIERS	12			12											12
58 PRODUITS DIVERS															
RESULTAT D'EXPLOITATION			23	-38	-13	22	19	10	38						
AMORTISSEMENTS															
MOBILISATIONS															
MOYENS DE FINANCEMENT															
TRESORERIE			-38		-51	-29	-11								

VILLE DE MONTPELLIER

PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde

Infrastructures primaires

Mandat de réalisation

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2011

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

Lors de sa séance du 5 novembre 2001, le Conseil Municipal a décidé de confier à la SERM le mandat pour la réalisation des infrastructures primaires de la ZAC PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2000, reçue en préfecture le 09 octobre 2000.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2000-01-3559 du 15 novembre 2000.

Par avenant n°1 en date du 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, approuvé par délibération en Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 01 août 2005, la mission de la SERM dans le cadre de cette convention de mandat a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2010 afin de permettre la réalisation de l'ensemble des travaux.

L'avenant n° 2 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, approuvé par délibération en Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 07 août 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°3 en date du 01 août 2008, reçu en préfecture le 06 août 2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juillet 2008, reçue en préfecture le 31 juillet 2008, complète le programme des travaux du mandat par la réalisation du maillage des réseaux d'eau potable des quartiers « Blaise Pascal » et « Jardins de la Lironde », et porte le coût global et prévisionnel des ouvrages à 7.865 K€ TTC (valeur juin 2008).

L'avenant n°4 signé le 9 septembre 2009 et reçu en préfecture le 18 septembre 2009, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, et reçue en préfecture le 07 août 2009 proroge la durée du mandat jusqu'au 31 décembre 2012 afin d'intégrer la garantie de parfait achèvement des derniers travaux réalisés.

L'avenant n°5 signé le 23 août 2010 et reçu en préfecture le 09 septembre 2010, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010 reçue en préfecture le 29 juillet 2010 proroge la durée du mandat jusqu'au 31 décembre 2013 afin d'intégrer la période de garantie des derniers travaux de plantations réalisés en 2012.

1.2. - PROGRAMME

Dans le cadre de son approbation du dossier de réalisation de la ZAC PORT MARIANNE – Jardins de la Lironde et du programme des équipements publics, la collectivité s'est engagée à réaliser les principales infrastructures primaires suivantes, pour la partie qui ne concerne pas exclusivement la desserte du quartier :

- création de la voie inter-quartier ZAC PORT MARIANNE – Blaise Pascal – rue du Mas Rouge (rue Léonard de Vinci), faisant l'objet de l'emprise réservée C 20 au plan local d'urbanisme,
- 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.

Dans sa délibération du 29 septembre 2000, le conseil municipal a donné son accord sur le programme d'équipements publics et sur les modalités de la participation financière de la Ville de MONTPELLIER.

La mission comprend outre la réalisation de ces ouvrages, l'étude des interfaces avec les autres ouvrages existants, notamment le boulevard urbain, avenue du Mondial 98, place Manuguerra, pour assurer leur parfait fonctionnement.

Elle comprend également la coordination des travaux avec ceux à intervenir sur les mêmes emprises dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la ZAC.

La réalisation des travaux présente une unité géographique d'ensemble mais fait l'objet de tranches ou phases échelonnées dans le temps, correspondant à des unités techniques et spatiales. Ces tranches sont décrites dans l'échéancier prévisionnel des travaux joint en annexe.

Par l'avenant n°3, le programme des travaux a été complété par la réalisation du maillage d'eau potable entre les quartiers « Blaise Pascal » et « Jardins de la Lironde ».

1.3. - LES INTERVENANTS

La maîtrise d'œuvre est assurée par le groupement EGIS Aménagement, DESVIGNE, BCEOM, SIEE dont le mandataire est EGIS Aménagement.

2 - AVANCEMENT DE L'OPERATION

- Les tranches 1 et 2 de travaux concernant la réalisation du premier tronçon de la rue Léonard de Vinci, et le réaménagement de la route de Vauguières sont terminées depuis 2007.
- Les travaux de la tranche 3 concernant le réaménagement de l'avenue Albert Einstein et le deuxième tronçon de la rue Léonard de Vinci (entre l'avenue Albert Einstein et le pont de l'Avenue Pierre Mendès France), sont terminés.
- Une 4^{ème} tranche concernant la réalisation de deux bretelles d'accès depuis l'avenue Pierre Mendès France, à laquelle s'ajoute le maillage d'eau potable avec le quartier Blaise Pascal, a été réalisée pendant l'été 2009.

Les derniers travaux programmés dans le cadre du mandat sont les plantations le long de l'avenue Mendès-France et sur le tronçon Einstein/Mendès-France de l'avenue De Vinci.

3 – LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

L'échelonnement prévisionnel des dépenses et recettes restant à effectuer s'établit comme suit :

en k€ TTC	Cumul à fin 2011	Réalisé en 2011	2012	2013	Total
Dépenses (dont frais financiers)	6.677	37	136	44	6 858
Remboursement de la collectivité (hors produit financier)	6.627	60	174	44	6 858

En application de l'article 16 c) de la convention de mandat, et afin d'éviter l'incidence de frais financiers que générerait un préfinancement de la société, le versement d'une avance permanente de fonds de roulement de 100 K € a été sollicité début 2003. Cette avance a été complétée courant 2004 lors du démarrage des travaux à hauteur de 175 K €.

Les avances ont été remboursées en 2009.

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté Blaise Pascal Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011) Avenant n°11

Michaël DELAFOSSE 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 d'une nouvelle opération de logements d'environ 2500 m² de SHON dont le chantier pourrait intervenir en 2012-2013.

Les délais de négociation avec les propriétaires de la parcelle située en bordure de la place Tycho Brahé ayant été plus longs qu'initialement envisagés, un avenant n°11 à la concession d'aménagement est soumis à votre approbation afin de proroger ladite concession jusqu'au 31 décembre 2017 et de permettre ainsi à la SERM d'achever sa mission.

Au 31 décembre 2011, le bilan de l'exercice de l'opération s'établit à 19 506 000 € en dépenses et en recettes dont 18 252 000 € réalisés en dépenses et 18 606 000 € en recettes.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 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 2011,
- d'approuver les termes de l'avenant n°11 à la concession d'aménagement prorogeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2017,

- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

**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 2011

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'avenant n° 1 en date du 20 février 1990, reçu en préfecture le 22 février 1990, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 1990, reçue en préfecture le 22 février 1990 a permis d'intégrer l'extension-modification précitée dans la mission de la SERM.
- l'avenant n° 2 en date du 24 août 1992, reçu en préfecture le 27 août 1992, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1992, reçue en préfecture le 27 août 1992 prolonge de 8 ans la durée de la concession au vu des résultats d'une étude de programmation de l'immobilier d'entreprise, et supprime une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes prévues initialement dans le bilan prévisionnel.
- l'avenant n° 3 en date du 23 août 1995, reçu en préfecture le 24 août 1995, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995, reçue en préfecture le 24 août 1995, intègre les dispositions de la loi 93-14.18 sur la sécurité des personnes.
- l'avenant n° 4 en date du 18 août 1998, reçu en préfecture le 18 août 1998, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 juillet 1998, reçue en préfecture le 18 août 1998, prend en compte des dispositions législatives sur les agréments de candidatures en ZAC.

714

- 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.

1.2. – 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

1.3. - INTERVENANTS

Les intervenants sur la ZAC sont les suivants :

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

2. - AVANCEMENT DE L'OPERATION

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

Les négociations avec la famille Marabotto pour l'acquisition par la SERM de leur parcelle bâtie ont abouti à un accord amiable et l'acte est en cours de préparation. Cette acquisition permettra de recouvrer les dettes des vendeurs envers la SERM, et de réaliser un nouveau programme immobilier sur la parcelle acquise. Afin de permettre aux vendeurs de se reloger, l'accord prévoit leur maintien dans les lieux pour une durée maximum de un an.

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

Les équipements publics du quartier sont :

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

Récapitulatif SHON :

Logements :	119 731 m2 SHON
Bureaux :	11 376 m2 SHON
Commerces :	782 m2 SHON
Hôtel situé rue des Frères Lumière :	1 519 m2 SHON
Equipements publics :	15 557 m2 SHON (dont 7 527 m2 pour la caserne CRS)

3. - AVANCEMENT FINANCIER DE L'OPERATION ET REVISION DU BILAN PREVISIONNEL

3.1. LES ACQUISITIONS FONCIERES

Le montant prévisionnel de ce poste est stable à 4.725 K€ HT

L'acquisition de la propriété Marabotto pour 625K€ est prévue au deuxième trimestre 2012.

3.2. ETUDES

Le poste études représente un montant entièrement réalisé au 31/12/11 de 898 K€ HT

3.3. TRAVAUX, HONORAIRES ET FRAIS DIVERS

Le montant prévisionnel total des postes travaux, honoraires et frais divers est de 7.763 K€ HT

Au 31 décembre 2011, les dépenses sont réalisées à hauteur de : 7.477 K€ HT
Aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2011.

3.4. REMUNERATION SOCIETE

Elles sont établies conformément à la convention publique d'aménagement et prennent en compte la suppression de la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé prévue par l'avenant 8 à la convention publique d'aménagement.

3.5. FRAIS FINANCIERS

Le montant prévisionnel des frais financiers s'élèvent à 783 K€ HT dont 764 K€ payés au 31/12/11.

3.6. FOND DE CONCOURS

Le montant des fonds de concours intégralement versés à la Ville de Montpellier reste inchangé (3 252 K€).

3.7. – RECETTES

3.7.1 - Cession de charges foncières

Le solde de la participation dû par la famille MARABOTTO au titre de l'opération « Le patio du Millénaire » (d'un montant de 206,8 K€ HT) sera couvert par l'acquisition de leur propriété et la vente de droits à construire.

Compte tenu du maintien dans les lieux de la famille Marabotto pour une durée maximum de 1 an pour leur permettre de se reloger, la cession du lot et la recette de 850K€ correspondante sont décalées à 2014.

Le montant des recettes prévisionnelles est de :
Dont cessions de charges foncières :

19.506 K€ HT
17 895 K€ HT

3.7.2 - Participations

La ZAC Blaise Pascal ne nécessite pas de participation publique.

4. - CONCLUSION

La ZAC Blaise Pascal présente un bilan équilibré en recettes et en dépenses à : 19.506 K€ HT
Pour un montant antérieurement constaté de : 19.431 K€ HT

Le bilan de l'opération est stable et équilibré.

L'acquisition du terrain Marabotto en 2012 permettra le recouvrement de leur dette. La cession de ce dernier lot est décalée d'une année (2014) pour permettre aux vendeurs de se reloger.

De ce fait le contrat de concession doit être prorogé par avenant jusqu'à fin 2017.

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC BLAISE PASCAL**

AVENANT n°11

Vu CT le 13/06/12
Vu LP le 14/06/12
Vu bb 14/06/12

ENTRE

La Ville de Montpellier, représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE en sa qualité d'Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n°... du en date du, reçue en Préfecture de l'Hérault le ;

et désignée dans ce qui suit par « La 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 Thierry LAGET, 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.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUI

EXPOSE

Par délibération en date du 26 juin 1987 et reçue en Préfecture le 21 juillet 1987, la Ville de Montpellier a approuvé le dossier de création de la ZAC de Coste-Belle (qui sera renommée par la suite ZAC Blaise Pascal), d'une superficie de 25,4 ha. Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération en date du 29 février 1988 reçue en Préfecture le 06 avril 1988.

Par délibération en date du 29 février 1988 reçue en Préfecture le 06 avril 1988, la Collectivité a décidé, de confier à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), la réalisation d'une partie des tâches d'aménagement de la ZAC Blaise Pascal dans les conditions d'une concession en date du 24 mars 1988, reçue en préfecture le 06 avril 1988. Cette concession a été modifiée par :

- un avenant n° 1, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 30 janvier 1990 et reçu en Préfecture le 22 février 1990, signé le 20 février 1990, reçu en Préfecture le 22 février 1990, ayant pour objet de modifier le périmètre visé par le traité de concession,
- un avenant n° 2, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 28 juillet 1992 et reçu en Préfecture le 27 août 1992, signé le 24 août 1992, reçu en Préfecture le 27 août 1992, ayant pour objet de compléter les missions de la SERM,
- un avenant n° 3, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 24 juillet 1995 et reçu en Préfecture le 24 août 1995, signé le 23 août 1995, reçu en Préfecture le 24 août 1995, ayant pour objet de préciser la durée de la concession et les mission de la SERM,
- un avenant n° 4, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 31 juillet 1998 et reçu en Préfecture le 18 août 1998, signé le 18 août 1998, reçu en Préfecture le 18 août 1998, ayant pour objet d'introduire la procédure d'agrément des constructeurs par la Collectivité,
- un avenant n° 5, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2001 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2011, signé le 6 septembre 2001, reçu en Préfecture le 7 septembre 2001, ayant pour objet de mettre en conformité la concession avec la loi du 13 décembre 2000 (SRU), la transformant en convention publique d'aménagement,
- un avenant n° 6, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2003 et reçu en Préfecture le 7 août 2003, signé le 9 septembre 2003, reçu en Préfecture le 12 septembre 2003, ayant pour objet de proroger la convention,

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° 7, 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 de proroger la convention,
- un avenant n° 8, 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 retirer la mission de coordination de la sécurité et la

protection de la santé des attributions de la SERM,

- un avenant n° 9, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 27 juillet 2009 et reçu en Préfecture le 7 août 2009, signé le 9 septembre 2009, reçu en Préfecture le 18 septembre 2009, ayant pour objet de proroger la durée de la concession,
- un avenant n° 10, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 26 juillet 2010 et reçue en Préfecture le 29 juillet 2010, signé le 23 août 2010, reçu en Préfecture le 9 septembre 2010, ayant pour objet de compléter le programme d'acquisition et de cession et proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2015,

Compte tenu des délais de négociations nécessaires à l'acquisition de la propriété MARABOTTO, grevée par des hypothèques, il s'avère nécessaire de proroger la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2017.

Tel est l'objet du présent avenant.

CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

L'article 5 de la concession d'aménagement, relatif à sa durée est modifié comme suit :

La présente convention expirera le 31 décembre 2017.

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la concession en date du 1^{er} octobre 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.

A Montpellier, le
En 3 exemplaires originaux

La Société
Monsieur Thierry LAGET
Directeur Général

La Collectivité
Monsieur Michaël DELAFOSSE
Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme et à
l'aménagement durable

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Consuls de Mer Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011) Avenant n° 11

Michaël DELAFOSSE rapporte :

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Port Marianne - Consuls de Mer se développe en rive droite du Lez, entre l'urbanisation existante et le Lez. Elle a pour objet principal d'apporter à ce quartier, qui s'était urbanisé sans grande cohérence, les équipements et la configuration urbaine qui lui faisaient défaut.

Dans cet esprit, sa définition et sa coordination urbanistique, architecturale et paysagère ont été confiées à R. KRIER, architecte exerçant à Vienne et à Berlin, dont les travaux s'inspirent des formes de nos anciens cœurs de ville.

De nombreux promoteurs et architectes ont mis en œuvre depuis plusieurs années les principes de R. KRIER dans la conception des "maisons de ville" qui composent les îlots de la ZAC.

La convention publique d'aménagement, signée entre la Ville et la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) pour l'aménagement de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer, a été approuvée par délibération du 9 mai 1994 et modifiée par les avenants n° 1, 2 et 3, autorisés respectivement par les délibérations du Conseil municipal du 24 juillet 1995, du 2 décembre 1996, et du 31 juillet 1998. Un avenant n° 4 approuvé par délibération du 25 juillet 2001 est venu transformer la concession en convention publique d'aménagement.

Un avenant n° 1 à cette convention publique d'aménagement a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2002. Celui-ci a permis d'engager les études nécessaires à une première extension de la ZAC au sud de l'avenue du Professeur Etienne Antonelli, sur des terrains devant accueillir le quartier accompagnant le nouvel hôtel de Ville.

Un avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement, approuvé par le Conseil municipal du 29 juillet 2004, désignait la SERM pour la réalisation des travaux d'aménagement et de construction de cette extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer. Cet avenant a également prorogé la durée de la convention

publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2010 et fixé l'échéancier de la participation financière de la Ville à l'opération.

Le 25 juillet 2003, le Conseil municipal a adopté les objectifs et modalités d'association du public à cette 1^{ère} extension de ZAC. D'une superficie de 9 hectares environ, cette opération doit permettre, dans une perspective de mixité urbaine, de compléter le programme du quartier en logements et locaux d'activités, et d'accueillir le futur hôtel de Ville de Montpellier.

Le programme de cette 1^{ère} extension de ZAC prévoit également la réalisation d'un parc public paysager de 4 hectares environ, comprenant en infrastructure un bassin d'orage d'une capacité de 20 000 m³, un parc de stationnement public d'environ 700 places, ainsi que des voiries et espaces publics nécessaires au fonctionnement du quartier.

Les études relatives à l'extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer ont été confiées à l'équipe d'architectes urbanistes Jean Nouvel / François Fontès.

Le dossier de création de l'extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 31 mars 2004. Le dossier de réalisation a, quant à lui, été arrêté par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2004 et approuvé par délibération du 25 juillet 2005. Le programme des équipements publics correspondant a également été approuvé par délibération du Conseil municipal le 25 juillet 2005.

Après avoir déclaré l'intérêt général de cette extension par délibération du Conseil municipal du 9 mai 2005, la Ville a demandé à Monsieur le Préfet d'en déclarer l'utilité publique, qui a été prononcée par arrêté préfectoral du 20 juin 2005.

Par cette extension d'environ 9 hectares, la superficie totale de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer a été portée à 20,8 hectares.

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

Un avenant n° 3 approuvé par le Conseil municipal le 25 juillet 2005, a permis de modifier la concession d'aménagement pour ajuster, en le minimisant, le taux de rémunération de la SERM en matière d'acquisitions foncières.

Enfin, le calendrier de réalisation des équipements primaires de la ZAC ayant été décalé dans le temps, l'échéancier de versement des participations de la Ville correspondant à ces équipements a dû être adapté en conséquence et a donné lieu à un avenant n° 4 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil municipal du 25 juillet 2006.

La première extension de la ZAC au sud de l'avenue du Professeur Antonelli, conçue autour du nouvel hôtel de ville, est entrée en phase opérationnelle au printemps 2006 et se poursuit aujourd'hui pour une livraison de l'ensemble des équipements qui la composent fin 2011.

Par délibération du 26 mars 2007, le Conseil municipal a décidé le lancement d'une nouvelle procédure d'extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer dans le prolongement sud-ouest du secteur du nouvel hôtel de ville, délimitée au sud par la rue des Acconiers. Cette délibération a également fixé les objectifs d'aménagement retenus pour ce projet et les modalités d'association du public.

Outre la nécessité de compléter l'offre en programmes de logements et de bureaux proposée sur le secteur de l'hôtel de ville, cette 2^{ème} extension de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer permettra d'assurer la continuité avec les quartiers existants, la construction d'une façade urbaine le long de la rue des Acconiers et de l'avenue Germaine Tillion (ancienne voie ferrée d'intérêt local) et, surtout, de renforcer l'urbanisation le long de la future 3^{ème} ligne de tramway réalisée par la Communauté d'agglomération.

Dans ce contexte, par délibération du 26 juillet 2007, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 5 prorogeant la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2015 pour permettre à la SERM de mener dès maintenant les études relatives à ce nouveau projet d'extension de ZAC. Cet avenant n° 5 a également autorisé la SERM à confier la mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) à un prestataire extérieur, après mise

en concurrence, cette mission étant supprimée de la convention publique d'aménagement. De même, pour donner suite à la modification du régime fiscal des participations et afin de garantir les droits de la collectivité en matière de récupération de TVA, cet avenant a intégré un modèle de fiches d'ouvrages permettant de déterminer les participations affectées par la collectivité à chaque ouvrage.

Enfin, cet avenant n° 5 a acté la réalisation par la SERM des bâtiments situés à l'ouest du parvis du futur hôtel de Ville (opération « *Parvis 2* ») pour l'accueil d'environ 6 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) de bureaux et de commerces, opération traduite par une augmentation des dépenses dans le bilan prévisionnel de la ZAC compensée à un niveau équivalent par les recettes de cession attendues.

Un avenant n° 6 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération en Conseil municipal du 24 juillet 2008, afin d'adapter les versements de la participation de la Ville au titre des équipements publics à l'échéancier de réalisation de ces mêmes équipements. Cet avenant a également permis d'adapter le taux de rémunération de commercialisation de la SERM propre à la cession du volume du nouvel hôtel de ville.

Lors de cette même séance du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a acté l'abandon de la réalisation par la SERM de l'opération « *Parvis 2* » prévue par l'avenant n° 5 à la concession d'aménagement, constatant la possibilité de réalisation de cette opération par la promotion privée du fait des bonnes conditions du marché. Le Conseil municipal a également approuvé le dossier de création de l'extension de la ZAC (phase 3), déterminant ainsi le nouveau périmètre d'opération.

Pour donner suite à l'approbation de ce dossier de création, un avenant n° 7 à la concession d'aménagement a été approuvé par le Conseil municipal le 9 février 2009, afin d'étendre les missions d'aménageur de la SERM sur une partie du nouveau périmètre de ZAC et d'adapter le bilan financier, et notamment la participation de la Ville et son échéancier de versement, à ces nouvelles missions.

Par délibération du 27 juillet 2009, le conseil municipal a approuvé un avenant n° 8 à la concession d'aménagement afin de modifier les missions de la SERM et d'adapter le bilan de l'opération et l'échéancier de versement de la participation de la Ville aux évolutions du programme des travaux (prise en compte des travaux de la ligne 3 du tramway, mise en lumière du quartier par Yann Kersalé dans le cadre du programme « La nuit des liens », adaptation du réseau pluvial dans le secteur des Acconiers). Cet avenant a acté une augmentation de la participation de la Ville de 2 096 000 € HT, portant son montant total à 25 394 400 € HT.

Enfin, désireuse de s'appuyer sur l'assistance technique de la SERM dans le cadre de la désignation du futur gestionnaire du parking public du projet d'environ 700 places, la Ville a approuvé un avenant n° 9 par délibération du 26 juillet 2010. Les objectifs de cette assistance sont de préciser les limites de prestation entre la SERM et le futur gestionnaire, de définir les travaux et équipements assurés par l'un et l'autre et de confier à la SERM les travaux ainsi définis. Cet avenant a également permis de modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à la concession d'aménagement pour tenir compte de l'avancement des équipements primaires de la ZAC.

Par ailleurs, un avenant n°10 à la concession d'aménagement a été approuvé par délibération du 25 juillet 2011 afin de modifier l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'opération pour tenir compte du calendrier de réalisation des équipements primaires.

En 2010, une phase de concertation portant sur le projet de dossier de réalisation de la deuxième extension de la ZAC (phase 3) a été menée du 29 novembre 2010 au 17 décembre 2010. A l'issue de cette phase de concertation, le Conseil municipal a approuvé, par délibération du 7 février 2011, le bilan complémentaire et définitif de la concertation et a arrêté le projet de dossier de réalisation de cette extension de ZAC.

Par délibérations du 9 mai 2011, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de cette opération.

Par délibération du 20 juin 2011, le Conseil municipal a arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant enquête pour la protection de l'environnement, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire relatifs à l'extension de ZAC.

Les enquêtes conjointes correspondantes se sont déroulées du 28 février au 30 mars 2012. Le commissaire enquêteur désigné pour les conduire, a conclu, dans son rapport en date du 26 avril 2012, à un avis favorable

sans réserve sur la réalisation de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer (phase 3), sur la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération et sur la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

Au vu de ces conclusions, par délibération du 25 juin 2012, le Conseil municipal a prononcé l'intérêt général de l'opération et a adopté la déclaration de projet préalable à sa réalisation, permettant ainsi à la Ville de demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault d'en déclarer l'utilité publique.

Nonobstant cette procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) qui devra être menée à son terme, le Conseil municipal a engagé par délibération du 6 février 2012 une nouvelle procédure visant à adapter le périmètre de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer. Cette démarche qui répond à l'application du protocole d'accord signé le 8 juin 2011 entre la Ville et les consorts Agelou, propriétaires d'une parcelle située dans la 2^{ème} extension de la ZAC, sera aussi l'occasion d'approfondir la réflexion sur l'affirmation du contexte urbain de la façade de l'avenue Germaine Tillion ainsi que du renouvellement urbain des parcelles situées en bordure de la rue du Moulins des sept Cans.

Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées et les recettes perçues au titre de la concession d'aménagement s'élèvent respectivement à 89 443 000 € et à 82 486 000 €. A la même date, le bilan prévisionnel total s'équilibre en dépenses et en recettes à 114 701 000 €, en augmentation de 1 347 000 € par rapport à celui de l'exercice 2011, principalement en raison d'un ajustement du poste travaux au coût des travaux effectivement réalisés ainsi qu'à l'intégration au bilan de la concession de la réalisation du carrefour entre l'avenue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquat et la rue des Acconiers, non prévu initialement.

A ce titre, un avenant n°11 à la concession d'aménagement vous est aujourd'hui proposé en vue d'intégrer à l'opération les études et la réalisation du carrefour ci-avant désigné, d'augmenter en conséquence d'un montant de 500 000 € HT la participation de la Ville au titre des équipements publics primaires de la ZAC, portant son montant total à 25 894 000 € HT, et de modifier l'échéancier de versement de cette participation.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 de la zone d'aménagement concerté Port Marianne - Consuls de Mer, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2011 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°11 à la concession d'aménagement actant la modification de la participation financière de la Ville pour la réalisation des équipements primaires de l'opération et l'échéancier de versement correspondant ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire


Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

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

COMMUNE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC PORT MARIANNE – CONSULS DE MER**

AVENANT N°11

ENTRE

La Commune de Montpellier représentée par M. Michaël DELAFOSSE, Adjoint au Maire, Délégué à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibérationdu 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'Équipement 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 Thierry LAGET », 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 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.

EXPOSE

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

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

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

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

Un avenant n°2 à la concession d'aménagement, en date du 23 septembre 2004 :

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

Un avenant n°3 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005, reçu en Préfecture le 16 septembre 2005 et signé le 14 septembre 2005 :

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

Un avenant n°4 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçu en Préfecture le 5 septembre 2006 et signé le 28 août 2006 :

- modifiait l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Montpellier au titre des équipements primaires de la ZAC tenant compte de l'échéancier de réalisation de ces équipements.

Un avenant n°5 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 26 juillet 2007, reçu en Préfecture le 18 septembre 2007 et signé le 17 septembre 2007 :

- modifiait certaines missions de la SERM,
- prorogeait la convention jusqu'au 31 décembre 2015,
- modifiait l'échéancier de versement de la participation du cocontractant.

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 juillet 2008, reçu en Préfecture le 6 août 2008 et signé le 1^{er} août 2008 :

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

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 9 février 2009, reçu en Préfecture le 25 mars 2009 et signé le 19 mars 2009 :

- précisait les modalités d'intervention de la SERM pour la nouvelle extension (phase 3) sur le périmètre défini dans le cadre de la concession d'aménagement en vigueur et de ses avenants,
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un avenant n°8 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 juillet 2009, reçu en Préfecture le 18 septembre 2009 et signé le 9 septembre 2009 :

- intégrait à l'opération les travaux d'interface entre les aménagements de la ZAC et la réalisation de la ligne 3 sur l'Avenue Antonelli, le projet de mise en lumière « La Nuit des Liens » confié à Yann Kersalé – Agence AIK et l'adaptation du réseau pluvial primaire du secteur Acconiers pour la collecte des eaux pluviales issues de la VFIL et du bassin versant situé en amont de celle-ci.
- Modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- Modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un avenant n°9 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 26 juillet 2010, signé le 23 août 2010 et reçu en Préfecture le 9 septembre 2010 :

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

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

- modifiait l'échéancier de versement des participations du cotraitant.

Le programme de travaux de la phase III (Secteur Acconiers) de la ZAC comprend notamment l'élargissement et le réaménagement de la rue des Acconiers. A la demande du concédant l'aménagement du Carrefour entre cette rue et l'avenue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquat et la rue Saint Hilaire, prévu initialement dans le cadre des travaux du tramway ligne 3, doit être intégré au programme de travaux de la ZAC.

Cet aménagement est un équipement public primaire. A ce titre son financement doit être assuré par le concédant par une participation au titre des équipements publics primaires de la ZAC. Le montant et l'échéancier doivent être par ailleurs modifiés.

Tel est l'objet du présent avenant n°11.

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 17 VI de la Convention Publique d'Aménagement en date du 6 septembre 2001 modifiée par les avenants n°3, 7 et 8, en date du 14 septembre 2005, du 19 mars 2009 et du 9 septembre 2009 est augmenté de 500 000 euros HT et porté à 25 894 400 euros HT décomposé comme suit :

Participation non affectée

(Versement antérieur à l'avenant n°5 à la Concession)

4 203 161 € HT

Participation affectée pour équipement public

21 321 239 € HT

Participation d'équilibre

370 000 € H

Part de la Participation affectée :

La part de cette participation correspondant au financement des équipements publics primaires réalisée par la SERM est fixée en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente concession d'aménagement, sera au maximum de 21 321 239 € HT soit 25 500 201,84 € TTC, compte tenu du taux de TVA de 19,6% actuellement en vigueur.

Cette participation sera affectée de la façon suivante, la quote part restante est à la charge des constructeurs.

Nature des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût prévisionnel H.T.	Participation H.T.	Part de l'Aménageur
Parc public	SERM	6 238 000 €	6 238 000 €	0 €
Carrefour Moularès Antonelli	SERM	1 711 600 €	1 711 600 €	0 €
Bassin d'agrément	SERM	570 000€	570 000€	0 €
VRD (parvis – avenue Etienne Antonelli – tronçon VFIL)	SERM	11 568 896 €	8 340 639 €	3 228 257 €
Voie pompier	SERM	981 000 €	981 000 €	0 €
VRD primaire Acconiers et réseaux primaires trottoir Est VFIL	SERM	4 550 000 €	3 480 000 €	1 070 000 €
TOTAL HT	-	25 619 496 €	21 321 239 €	4 298 257 €

Echéancier de versement de la participation du concédant :

L'échéancier de versement de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 17 VI de la Convention Collective Publique d'Aménagement en date du 6 septembre 2001, modifiée par l'avenant n°2 en date du 23 septembre 2004 et par l'avenant n°3 du 14 septembre 2005, l'avenant n°4 du 28 août 2006, l'avenant n°5 du 17 septembre 2007, l'avenant n°6 du 24 juillet 2008, l'avenant n°7 du 19 mars 2009, l'avenant n°8 du 18 septembre 2009, l'avenant n°9 du 29 juillet 2010 et l'avenant n°10 du 25 juillet 2011 est modifié comme suit :

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT	PARTICIPATION HORS CHAMPS TVA €
Cumul au 31/12/2011	23 079 181	370 000
2012	1 945 219	
2013	500 000	
TOTAL	25 524 400	370 000
TOTAL CUMULE DES PARTICIPATIONS	25 894 400	

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la Convention Publique d'Aménagement en date du 6 septembre 2001, de ses avenants n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 non modifiés par le présent avenant, demeurent applicables.

ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR

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

Fait à Montpellier,
Le
En trois exemplaires

Pour la Société,
Le Directeur Général

Monsieur Thierry LAGET

Pour la Collectivité,
L'Adjoint au Maire
Délégué à l'Urbanisme
Monsieur Michaël DELAFOSSE

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Consuls de Mer

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2011

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

Lors de sa séance du 25 juin 1990, le Conseil Municipal a décidé de concéder l'aménagement du quartier de PORT MARIANNE Consuls de Mer à la SERM.

Par délibération du 9 mai 1994, le Conseil Municipal a approuvé un nouveau traité de concession d'aménagement à la SERM et la résiliation du traité du 26 Juin 1990.

Trois avenants à ce traité ont fait l'objet des délibérations du Conseil Municipal des 24 juillet 1995, 2 décembre 1996 (reçu en Préfecture le 24 décembre 1996) et 31 juillet 1998 (reçu en Préfecture le 18 août 1998) portant respectivement sur la mise en cohérence avec la loi 93-1418 pour la coordination sécurité santé (avenant 1), la mise en cohérence avec le nouveau périmètre de la ZAC créée (avenant 2), la mise en conformité avec les lois 93-122, loi Sapin (avenant 3).

Le traité de concession est devenu convention d'aménagement en application de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La convention correspondante constatant cette modification, valant avenant n° 4 au précédent traité de concession a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 25 juillet 2001.

Un avenant n°1 à la convention publique d'aménagement a été approuvé, par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Septembre 2002 (Reçu en Préfecture le 7 octobre 2002, signé le 23 octobre 2002 et reçu en Préfecture le 24 octobre 2002) pour permettre d'engager les études nécessaires pour l'extension de la ZAC, au Sud de l'Avenue Antonelli jusqu'à la rue des Acconiers, et l'aménagement des terrains devant accueillir le quartier accompagnant le nouvel Hôtel de Ville.

Par arrêté préfectoral du 13 octobre 1993, une nouvelle ZAC a été créée consécutivement aux procédures alors en cours concernant le Plan d'Occupation des Sols.

Le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a délibéré :

- le 24 juillet 1995 afin de proroger le délai de validité de l'acte de création, (délibération reçue en Préfecture le 28 juillet 1995),
- le 29 mai 1996 afin de définir les objectifs et modalités d'association en vue de la création d'une nouvelle ZAC dénommée ZAC PORT MARIANNE - Consuls de Mer (délibération reçue en Préfecture le 4 juin 1996).

La Ville de Montpellier a en effet, décidé de réduire le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée PORT MARIANNE Consuls de Mer pour permettre au Sud de l'avenue Marie de Montpellier d'implanter un grand équipement public.

Le dossier de création de la ZAC après concertation à ce stade, a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier le 2 décembre 1996 (délibération reçue en Préfecture le 24 décembre 1996).

Le nouveau périmètre de l'opération fait l'objet au Plan d'Occupation des Sols d'un secteur de règlement à plan masse (zone UA5).

Le dossier de réalisation, après concertation, a été arrêté dans la délibération du Conseil Municipal du 30 avril 1999.

L'enquête publique portant sur le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que les pièces visées par les articles R11-14-2 et R11-3-III du code de l'expropriation ainsi que celles mentionnées à l'article 4II du décret 85-453 du 23 avril 1985, s'est déroulée du 7 juin 1999 au 9 juillet 1999.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 1999 (délibération reçue en Préfecture le 27 octobre 1999).

L'opération a été déclarée d'utilité publique le 10 février 2000 par arrêté préfectoral n°2000.1.296

Le 25 juillet 2003, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs et modalités d'association du public en vue d'une extension de la ZAC PORT MARIANNE – Consuls de Mer au sud de l'Avenue du Professeur Etienne Antonelli, pour compléter, dans une perspective de mixité urbaine, le programme du quartier en logements et locaux d'activités et accueillir un grand équipement public, le futur Hôtel de Ville de MONTPELLIER.

Le dossier de création de la ZAC modifiée et étendue a été approuvé par le Conseil Municipal le 31 mars 2004.

L'avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 29 juillet 2004, reçu en Préfecture le 12 août 2004 et signé le 23 septembre 2004 a décidé de confier la réalisation de l'extension de la ZAC PORT MARIANNE – Consuls de Mer à la SERM aménageur.

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Octobre 2004. L'enquête publique DUP-BOUCHARDEAU s'est déroulée de novembre à décembre 2004.

Par arrêté préfectoral n°2005-I-1430 en date du 20 juin 2005, sont déclarés d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à l'extension de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer.

Par délibération en date du 25 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation, le programme d'équipements publics de l'extension de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer.

Par arrêté préfectoral n°2005-I-2339 en date du 23 septembre 2005, il a été procédé à l'ouverture de l'enquête publique parcellaire en vue de la délimitation des terrains nécessaires à la réalisation des travaux d'extension de la ZAC. Cette enquête a eu lieu du 24 octobre 2005 au 7 novembre 2005, simultanément avec l'enquête publique préalable à l'autorisation au titre de la législation sur l'eau.

Par arrêté préfectoral n°2006-01-612 en date du 8 mars 2006, sont déclarés cessibles les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire pour l'opération.

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

Par délibération en date du 25 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé la convention entre la SERM, la Communauté d'Agglomération de Montpellier et la Ville de Montpellier pour la réalisation du bassin d'orage et de la canalisation du ruisseau des Aiguerelles.

Un avenant n°3 à la Concession d'Aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005, reçu en Préfecture le 16 septembre 2005 et signé le 14 septembre 2005 :

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

Par arrêté préfectoral n°2006-01-870 en date du 10 avril 2006, sont autorisés au titre de la législation sur l'eau les travaux à entreprendre par la SERM pour l'aménagement sur une superficie de 9ha de la ZAC PORT MARIANNE Consuls de Mer phase 2.

Un avenant n°4 à la Concession d'Aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçu en Préfecture le 5 septembre 2006 et signé le 28 août 2006 :

- modifiait l'échéancier de versement de la participation de la Ville de Montpellier au titre des équipements primaires de la ZAC tenant compte de l'échéancier de réalisation de ces équipements,

Par délibération en date du 26 mars 2007, le Conseil Municipal a approuvé le principe de lancement d'une procédure d'extension (phase III) de la ZAC sur une superficie d'environ 4 ha et a adopté les objectifs d'aménagements et les modalités de concertation du public.

Un avenant n°5 à la Concession d'Aménagement, approuvé par le Conseil Municipal du 26 juillet 2007, signé le 17 septembre 2007 et reçu en Préfecture le 18 septembre 2007 :

- modifiait certaines missions de la SERM,
- prorogeait la concession jusqu'au 31 décembre 2015,
- modifiait l'échéancier de versement de la participation du cocontractant.

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçu en Préfecture le 6 août 2008 et signé le 1^{er} août 2008 :

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

Le dossier de création de la ZAC modifié et étendu pour les 4 ha de la phase III a été approuvé par le Conseil Municipal du 24 juillet 2008.

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 9 février 2009, reçu en Préfecture le 25 mars 2009 et signé le 19 mars 2009 :

- précisait les modalités d'intervention de la SERM pour la nouvelle extension (phase III) sur le périmètre défini dans le cadre de la concession d'aménagement en vigueur et des ses avenants,
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un avenant n°8 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 27 juillet 2009 reçu en Préfecture le 18 septembre 2009 et signé le 9 septembre 2009 :

- intégrait à l'opération les travaux d'interfaces entre les aménagements de la Z.A.C. et la réalisation de la ligne 3 sur l'Avenue Antonelli, le projet de mise en lumière « La Nuit des Liens » confié à Yann Kersalé – Agence AIK et l'adaptation du réseau pluvial primaire du secteur Acconiers pour la collecte des eaux pluviales issues de la VFIL et du bassin versant situé en amont de celle-ci.
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Un avenant n°9 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 26 juillet 2010 reçu en Préfecture le 9 septembre 2010 et signé le 23 août 2010 :

- intégrait aux missions de la SERM une assistance relative la future exploitation du parking
- complétait en conséquence la rémunération de la SERM,
- modifiait l'échéancier de versement de la participation du concédant,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Le dossier de réalisation de la ZAC modifié et étendu (Phase III) ainsi que le programme d'équipements publics de cette phase ont été approuvés par délibération du Conseil municipal du 9 mai 2011, reçu en Préfecture le 11 mai 2011.

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

- modifiait l'échéancier de la participation du concédant.

267

1.2. - PROGRAMME

La superficie de l'opération d'aménagement PORT MARIANNE Consuls de Mer est de 23,5 ha, dont 9 ha correspondant à sa première extension (Phase II de la ZAC) et 4 ha correspondants à la seconde extension (Phase III de la ZAC).

Elle est située le long des rives du Lez, sur sa rive droite, en continuité avec Antigone et en liaison avec le quartier de PORT MARIANNE Richter et le quartier Jacques Cœur. La limite Sud englobe le territoire situé au-delà de l'Avenue du Professeur Etienne Antonelli, entre le Lez, la limite Est de l'ancienne voie ferrée d'intérêt local (VFIL) et la rue des Acconiers.

Se distinguent par conséquent 3 phases de l'opération :

- Phase 1 : Secteur Nord Antonelli – Quartier des Consuls de Mer,
- Phase 2 : Secteur Sud Antonelli – Quartier du nouvel Hôtel de Ville,
- Phase 3 : Secteur Rue des Acconiers/VFIL.

La localisation du quartier et les contraintes imposées par les voiries existantes ont conduit à définir pour ce site une vocation de mixité urbaine, à dominante d'habitat, complétée notamment dans le cadre de l'extension par des locaux d'activités et un grand équipement public : le futur Hôtel de Ville.

Le programme global de construction de l'opération prévoit :

	SHON PROGRAMME	SHON MAXIMALE CONSTRUCTIBLE
Secteur Nord Antonelli (Phase 1) : Logements en résidences principales, Résidences étudiants, résidences services, Locaux d'activités y compris commerces en Rez-de-chaussée, comprenant 20 à 25% de Logements sociaux	155 000 m ²	165 000 m ²
Secteur Sud Antonelli (Phase 2) : Logements, activités tertiaires, Bureaux, commerces, équipements publics, Hôtel de ville	53 000 m ²	60 000 m ²
Secteur Acconiers/VFIL (Phase 3) : Logements, commerces	35 000 m ²	35 000 m ²
Soit un total de	244 000 m²	260 000 m²

1.3. - LES INTERVENANTS

Secteur Nord Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur
Bureaux d'Etudes de Conception

Maître d'œuvre d'exécution
Etudes Hydrogéologiques
Géomètre

Rob KRIER et Nicolas LEBUNETEL
VRD Primaires : BETEREM
VRD Secondaires : BCEOM
RKNL/EGIS Aménagement
BCEOM
Cabinet SIRAGUSA

Secteur Sud Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur
Maître d'œuvre Espaces publics

Maître d'œuvre Bassin d'orage
Maître d'œuvre du Parking
Maître d'œuvre des ouvrages d'art

Jean Nouvel et François Fontès
AJN/Fontès/Infrasud/Verdier (jusqu'en nov. 2010)
SITETUDES/EGSA/SEDOA
et EGIS aménagement (depuis nov 2010)
HYDRATEC / MO2A
AJN/Fontès/Terrell/Verdier
MO2A

Secteur Acconiers :

Bureau d'études de conception et d'exécution
Urbaniste Architecte Coordonnateur

EGIS Aménagement
Jean Nouvel et François Fontès

2. - AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1.- ACQUISITIONS FONCIERES

Pour le secteur Nord Antonelli, les terrains à acquérir pour la réalisation de l'opération initiale représentaient une superficie d'environ 10.3 ha.

Ces terrains sont maîtrisés.

L'ensemble de ces acquisitions a été effectué à l'amiable.

Pour le secteur Sud Antonelli et Acconiers, les dépenses foncières représentent essentiellement les acquisitions et les frais sur acquisitions (impôts fonciers, protection des terrains), générées par l'extension portant sur les quartiers de l'hôtel de ville et les terrains bordant la VFIL à l'est, en limite du périmètre de la concession.

Sur le secteur Sud Antonelli, l'ensemble des terrains sont maîtrisés.

Sur le secteur Acconiers, les démarches d'acquisition amiable sont en cours.

Au 31 décembre 2011, les règlements pour les acquisitions foncières représentent 15 966 K€ (5 127 K€ auprès de la Ville et 10 839 K€ auprès de tiers), dont 400 K€ HT en 2011.

L'avancement des dépenses d'acquisitions foncières atteint 73% du bilan prévisionnel (21 964 K€).

Les acquisitions à venir dans ce secteur constituent l'essentiel des dépenses prévues.

2.2. - ETUDES

Ce chapitre prend en compte les études antérieurement menées portant sur l'insertion du quartier dans l'ensemble du périmètre de Port Marianne et les études de préparation des dossiers de ZAC ainsi que les études d'urbanisme opérationnel et des études d'aménagement.

Il intègre également les études nécessaires pour la reprise des dossiers de ZAC du fait des évolutions successives du contexte juridique.

Au 31 décembre 2011, le montant des études de tiers s'élève à 2 728 K€ HT dont 131 K€ HT réalisés en 2011 correspondant pour une large partie à la poursuite des études de faisabilité et d'urbanisme engagées pour la phase 3 – Secteur Acconiers.

2.3. – TRAVAUX, HONORAIRES TECHNIQUES

Le bilan prend en compte la réalisation par l'aménageur des voies primaires contribuant à la desserte de la ZAC et des voies secondaires et tertiaires. Les coûts de l'aménagement intérieur aux îlots sont à la charge des constructeurs.

Travaux :

Au 31 décembre 2011, 51 107 k€ HT, dont 11 898 k€ HT en 2011, de travaux ont été réalisés.

Les travaux réalisés en 2011 correspondent principalement à :

Pour la phase 1 (Secteur des Consuls de Mer) :

- Des interventions ponctuelles sur l'aménagement de la Place Rives du Lez.

Pour la phase 2 (Secteur du Nouvel Hôtel de ville) :

- Les travaux d'aménagement de l'avenue Antonelli en interface avec la ligne 3 du tramway et l'aménagement du parvis de l'Hôtel de Ville (Dénommé Place Georges Frêche),
- La réalisation des travaux d'aménagement du parc public (terrassements – soutènements – enrochements, paysagement, cheminements, voiries et réseaux),
- Aménagement du bassin d'agrément,
- L'achèvement des travaux d'équipement du parking avant mise en service

Ces aménagements ont été réalisés à un rythme soutenu afin de permettre l'ouverture du Nouvel Hôtel de Ville inauguré le 12 novembre 2011.

Pour la phase 3 (Secteur Acconiers) :

- Alimentation AEP définitive du bassin d'orage.

Honoraires techniques :

Au 31 décembre 2011, 4 545 K€ HT d'honoraires dont 494 K€ HT en 2011 d'honoraires d'études ont été versés correspondant principalement aux missions de maîtrise d'œuvre des travaux susvisés.

2.4. – REMUNERATIONS DE LA SOCIETE

Ces postes comprennent les frais de commercialisation, les frais de société, de gestion financière et de clôture de l'opération. Ils sont établis conformément à la convention d'aménagement de l'opération.

Au 31/12/2011, 7 145 K€ HT ont été réalisés dont 917 K€ HT en 2011.

2.5 – FONDS DE CONCOURS

Ce poste n'a pas connu d'évolution ni de versement en 2011.

Au 31/12/2011, 1 187 K€ HT ont été versés.

2.6 – FRAIS DIVERS

Au 31/12/2011, 2 660 K€ HT ont été versés dont 249 K€ HT en 2011.

2.7. - RECETTES

2.7.1 Cessions de charges foncières

3 481 logements, bureaux, commerces, résidence hôtelière et hôtel représentant 220 000 m² SHON environ sont actuellement livrés, commencés ou à commercialiser, se décomposant comme suit :

	Logements
- livrés	2 893
- en cours d'étude	88 (programmes L1 & L2 sur la phase 2)
- à commercialiser	500 environ sur la phase 3

Ces programmes se répartissent de la manière suivante :

a/ Logements sociaux

SHON TOTALE : 50 000 m² environ dont 41 000 m² livrés (548 logements)

b/ Logements en secteur libre, les promoteurs ayant réalisé une opération sont

PROMOTEURS

COPRA
SORIM
STIM BATIR
PROGEST
SOGERIM
PRAGMA
LANGUEDOC AMENAGEMENT
SAE IMMOBILIER
BOUYGUES IMMOBILIER
MARIGNAN IMMOBILIER
MONNE DECROIX
URBAT
GROUPE ELLUL
F.D.I. PROMOTION
ROXIM
EDIFIER
EIFFAGE
SOLEG
LA FINANCIERE IMMOBILIERE
ARCADE
ICADE

Nombre de logements : 2 345 logements

c/ Programmes en cours d'étude

URBIS – Lot L1 → 34 logements secteur libre - 3 100 m² SHON environ
COGIM – Lot L2 → 53 logements secteur libre – 4 000 m² SHON environ

d/ Programmes restant à réaliser

Le montant total des recettes de cession réalisées au 31 décembre 2011 s'élève à 35 806 K€ HT dont 746 K€ réalisées sur l'exercice 2011 correspondant au solde sur cession du lot P2 (phase 2).

Pour le secteur Nord Antonelli (Phase 1 de la ZAC) :

L'ensemble des programmes de la phase 1 de la ZAC est achevé.

Pour le secteur Sud Antonelli « quartier du Nouvel Hôtel de Ville » (Phase 2 de la ZAC) :

Les lots P1 (SCI GMH - Hôtel Marriott) et P2 (ICADE – Central Parc) ont été achevés en 2011. Ces deux programmes totalisent environ 14 700 m² SHON.

Le montant total des recettes de cession réalisées au 31 décembre 2011 pour la phase 2 de la ZAC s'élève à 4 466 K€ HT.

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

L'ensemble des programmes envisagés restent à réaliser, soit 35 000 m² SHON.

2.7.2 Cession au concédant

Les ventes au concédant représentent 5 620 K€ HT au 31 décembre 2011 sans évolution en 2011.

2.7.3 Autres recettes

- Les participations aux équipements sociaux versées par les constructeurs lors de la première phase de l'opération ainsi que la participation de la Communauté d'Agglomération pour la réalisation de l'axe prioritaire antérieurement versée pour le secteur Nord, pour la réalisation du bassin et du chenal des Aiguerelles et pour l'intégration de la ligne 3 du tram s'élève à 17 011 K€ HT. Le montant des participations versé au 31/12/2011 s'élève à 16 631 K€ HT dont 615 K€ HT versés en 2011.

- La participation de la Ville de Montpellier aux équipements primaires de la ZAC correspondant à la part de ces équipements ne contribuant pas à la desserte des habitants du quartier, représente 25 894 K€ HT dont 4 114 K€ HT versé en 2011, totalisant 23 449 K€ HT au 31 décembre 2011.

- Des produits financiers, soit au 31/12/2011 la somme de 412 K€ HT,

- Les produits divers au 31/12/2011, pour 264 K€ HT,

- Les remboursements divers au 31/12/2011, pour 304 K€ HT,

3. – LE NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

D'un montant total de 114 701 K€ HT, le bilan prévisionnel enregistre une légère évolution à la hausse de 1 347 K€ HT des dépenses par rapport au bilan approuvé par avenant n°10 de la Concession d'Aménagement.

3.1 – ACQUISITIONS FONCIERES

Secteur Nord Antonelli :

Les acquisitions sont achevées pour la ZAC initiale.

Secteur Sud Antonelli : «Quartier du Nouvel Hôtel de Ville »

Le périmètre de l'extension est d'environ 9 ha. Les parcelles aménagées et destinées à accueillir les futurs programmes de construction sont à ce jour acquises en totalité et ce dans le cadre de la concession d'aménagement.

Il a été nécessaire d'acquérir les assiettes foncières correspondant aux grands équipements publics, tels que la nouvelle mairie, le parking ou le bassin d'orage ; l'imbrication des différents ouvrages, y compris avec les programmes privés, a conduit à organiser une opération complexe sous forme de divisions volumétriques.

Secteur Acconiers (Phase 3 de la ZAC) :

Le périmètre du secteur Acconiers de la concession est d'environ 2,5 ha. Les parcelles à acquérir et destinées à accueillir les futurs programmes de construction sont d'environ 1,8 ha. Elles seront acquises dans le cadre de la concession d'aménagement à l'amiable et si nécessaire par voie d'expropriation.

Le poste acquisitions foncières n'enregistre pas d'évolution significative et s'élève à 21 964 K€ HT (5 127 K€ HT auprès de la Ville et 16 837 K€ auprès de tiers).

3.2 – ETUDES

Ce poste n'enregistre pas de modification significative.

Les dépenses correspondant à ce poste sont maintenues à 2 966 K€ HT.

3.3 – TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES

Travaux :

Ce poste enregistre une variation globale à la hausse intégrant :

- Le réajustement du poste travaux de la phase 2 dû à l'actualisation du coût des travaux et
- L'intégration au budget des travaux nécessaires à la modification du carrefour entre l'avenue Germaine Tillion et la rue des Acconiers.

Pour le secteur « Consuls de Mer » (Phase 1 de la ZAC), les travaux principaux sont achevés.

Le poste travaux du secteur nord n'est pas modifié, et s'élève à 11 596 K€ HT.

Pour le secteur « Quartier du Nouvel Hôtel de Ville » (Phase 2 de la ZAC) :

Ce poste intègre l'ensemble des VRD lié à l'extension, dont notamment le parc public paysager de 4 hectares environ, le bassin d'orage de 20 000 m³ dont les travaux sont achevés en 2008 et le vaste parking enterré de 720 places environ dont les travaux d'équipement et de parachèvement se sont achevés en 2011.

Le programme de travaux comprend également les travaux d'aménagement de la place Georges Frêche et de l'avenue Antonelli en interface avec la ligne 3 du tramway.

Le budget affecté aux travaux d'aménagement de la phase II de la ZAC ne connaît pas d'évolution (Poste VRD et aléas confondus).

Le budget est avancé à 80% au 31.12.11 et dispose de marges disponibles très limitées.

Pour le secteur des Acconiers : le montant des dépenses de travaux sur ce secteur comprend, les aménagements notamment de la rue des Acconiers, des abords côté Est de l'avenue Germaine Tillion.

L'aménagement du carrefour entre l'avenue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquat et la Rue Saint Hilaire, prévu initialement dans le cadre des travaux du tramway est intégré au programme de travaux du secteur Acconiers de la ZAC.

Le budget travaux sur ce secteur est en augmentation de 563 K€ tenant compte de cet aménagement, ainsi que de l'actualisation des prix des travaux de VRD.

Les dépenses de travaux sur l'ensemble des secteurs s'élèvent donc à 62 970 K€ HT.

Honoraires sur travaux :

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

Ces honoraires s'élèvent à 6 674 K€, en augmentation de 88 K€ en conséquence de celle du budget travaux.

3.4 – FRAIS DIVERS

Ce poste n'enregistre pas de modification significative.

Le nouveau montant des dépenses reste inchangé à 4 038 K€ HT.

3.5 – REMUNERATIONS DE LA SOCIETE

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

3.6 – LES FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers de l'opération sont en légère diminution et s'élèvent à 4 340 K€ HT (3 212 K€ HT d'emprunts, aujourd'hui soldés et d'avance à moyen terme et 1 128 K€ HT sur court terme).

3.7 – FONDS DE CONCOURS

Ce poste ne connaît pas d'évolution. Les fonds de concours s'élèvent à 1 187 K€ et ont été intégralement versés au 31 décembre 2011.

3.8 – LES VENTES DE CESSIION DE TERRAIN ET DE DROITS

Il s'agit du montant des charges foncières commercialisées. Ces recettes à venir du secteur Sud « quartier du Nouvel Hôtel de Ville » et du secteur Acconiers correspondent à la SHON pour les surfaces de logement, social et libre ou résidence hôtelière, tertiaires et commerces.

Ce poste connaît un léger ajustement à la hausse tenant compte de la révision sur cession de charge foncière. Il s'élève à 50 945 K€ HT.

3.9 – LES VENTES AU CONCEDANT

Sans objet dans la ZAC initiale, elles correspondent d'une part à la vente du volume du futur Hôtel de Ville, et d'autre part à la vente des places de stationnement en infrastructures réalisées dans le cadre de la concession.

Les recettes attendues en début 2012 correspondent à la réalisation de 720 places environ valorisées au prix de revient en vue d'une cession à la Ville de Montpellier.

Le montant n'est pas modifié à 19 871 K€ HT en consolidé.

3.10 – LES VENTES DE BATIMENTS

Sans objet dans la ZAC initiale, elles correspondent à la vente des surfaces bâties.

3.11 – LES PRODUITS DIVERS ET EXCEPTIONNELS

Ce poste reste pratiquement inchangé et représente 264 K€ HT.

3.12 – LES PRODUITS FINANCIERS

Ils correspondent notamment aux intérêts versés par les autres opérations qui ont bénéficié en accord avec le co-contractant de la mise à disposition de la trésorerie excédentaire temporaire.

Le montant reste pratiquement inchangé et représente 412 K€ HT.

3.13 – LES PARTICIPATIONS DU CO-CONTRACTANT

Elles correspondent à la prise en charge des études, travaux, honoraires et frais divers de la viabilité ou d'équipement primaire qui ne répondent pas aux besoins des usagers et habitants du quartier.

Le montant représente 25 894 K€ HT, comprenant 370 K€ de participation d'équilibre. Ce montant est en augmentation de 500 K€, en raison de l'intégration des travaux de reprise du carrefour Acconiers – Germiane Tillion – Trinquat au programme de travaux de la ZAC.

Cette augmentation fait l'objet d'un avenant n°11 proposé en accompagnement du présent CRAC.

L'échéancier de versement des participations de la Ville de Montpellier au titre des équipements primaires de la ZAC doit être adapté à l'échéancier de réalisation de ces équipements. Cette adaptation fait également l'objet d'un avenant n°11 proposé avec le présent C RAC.

3.14 – AUTRES PARTICIPATIONS

Il s'agit d'une part des participations aux équipements sociaux antérieurement versés par les constructeurs (Phase 1 de la ZAC) et d'autre part de la prise en charge financière d'autres collectivités locales.

Les participations d'autres collectivités correspondent aux ouvrages financés par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, compte tenu de ses compétences :

- le bassin d'orage des Aiguerelles et des chenaux amont et aval,
- les ouvrages liés à la prise en compte du passage du tram L3 dans la ZAC.

Le montant total des participations autres que celle du concédant n'est pas modifié et s'élève à 17 011 K€ HT.

3.15 – AVANCE D'UNE AUTRE OPERATION

L'avance de 3 000 K€ HT reçue de l'opération Jacques Cœur à l'opération Consuls de Mer a été remboursée en totalité en 2011.

Les avances versées aux opérations Ovalie et Parc Marianne ont été remboursées à l'opération Consuls de Mer en 2011.

4. – CONCLUSION

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

La phase 2 – Quartier du nouvel Hôtel de Ville a été marquée sur cette opération par la livraison concomitante du nouvel Hôtel de Ville, du programme Central Parc d'ICADE (53 logements, bureaux, commerces et crèche) et de l'Hôtel MARRIOTT.

Les travaux d'aménagement et VRD de la ZAC se sont poursuivis à un rythme soutenu afin de permettre la tenue de ces échéances :

- Plantation et aménagement du Parc public,
- Aménagement du bassin d'agrément
- Aménagement de la Place Georges Frêche,
- L'ouverture du parking enterré sous la place Georges Frêche.

La 3^{ème} phase lancée par la Ville par notification de l'avenant n°7 à la concession d'aménagement de la SERM en 2009 est opérationnelle.

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAoui, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jacques Cœur Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE 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 (avenue Raymond Dugrand et avenue 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 privé, a retiré cet ouvrage du programme des équipements publics de la ZAC.

Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 44 363 000 € et les recettes perçues à 51 409 000 €. A la même date, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 74 307 000 €, montant pratiquement inchangé par rapport à l'exercice 2010.

La bonne commercialisation de l'opération permet d'avancer en 2013 le versement à la Ville du fonds de concours de 2 000 000 € initialement prévu en 2014.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 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 2011 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Jacques Cœur du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

VILLE DE MONTPELLIER

PORT MARIANNE - Jacques Cœur

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2011

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. - SITUATION ADMINISTRATIVE

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 modification 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 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 11 600 m2 environ 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. - 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 de la mer, 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 de la mer.

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, 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'îlot et pour une autre partie destinée à être ouvert au public (800 places) . Ce parking participe au bon fonctionnement du quartier. IL répondra à la fois aux besoins en places privatives du programme immobilier de l'îlot H, et aux besoins en stationnement ouvert au public liés au développement commercial prévu à l'intérieur du quartier et le long de l'avenue Raymond Dugrand. 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.

Une réflexion est en cours sur le portage et l'exploitation des places de stationnement ouverts au public : mise à disposition de volumes dans le cadre d'une délégation de service public lancée par la Ville ou cession à un investisseur privé. En l'état, ce parking ne constitue pas un ouvrage public et ne figure pas dans le programme des équipements publics de la ZAC.

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

Le profil définitif de cette voirie primaire inter-quartiers a été étudié au cours de l'année et le projet établi sur la base d'une continuité de traitement (revêtement, plantations, ...) avec l'avenue Nina Simon. La consultation d'entreprise a été lancée en fin d'année pour des travaux prévus en 2012.

1.3. – LES INTERVENANTS

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

Urbaniste Architecte Coordonnateur	ARCHIMEDE
Maître d'œuvre concepteur	ARCHIMEDE - INFRASUD – SIEE
Maître d'œuvre d'exécution	Secteur Nord Secteur Sud
	ARCHIMEDE – INFRASUD – SIEE ARCHIMEDE – INFRASUD – SIEE
Coordinateur SPS	DEKRA
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

2. - AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1. – ACQUISITIONS FONCIERES

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 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.

L'ensemble des acquisitions étant désormais traité, le poste a été ajusté avec une diminution de 50K€

Le montant total du poste acquisition dans le bilan prévisionnel s'élève à :	2 493 K€ HT
Les règlements intervenus au 31/12/2011 s'élèvent au total à :	2 401 K€ HT
dont en 2011,	19 K€ HT

2.2. – ETUDES

2.2.1. 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.

2.2.2. 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.

Montant total :	861 K€ HT
Règlements intervenus au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à :	662 K€ HT
dont en 2011 :	37 K€ HT

2.3. – TRAVAUX, HONORAIRES TECHNIQUES ET FRAIS DIVERS

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 2011 concernent essentiellement des petits travaux d'entretien et d'amélioration de voirie .

Ceux restant à réaliser sont l'achèvement de la Place de Phocée, et les abords du bassin aujourd'hui utilisés comme parking provisoire.

Le montant total des postes travaux, honoraires, frais divers dans le bilan prévisionnel de la ZAC initiale, s'élève à :

9 353 K€ HT

Les règlements intervenus au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à :

8 409 K€ HT

dont en 2011 :

83 K€ HT

ZAC extension – secteur Sud

Aménagements réalisés en 2011 :

- Finition travaux de viabilité et plantation autours des ilots K, L1, L2, L3 et L4

Le montant total des postes travaux, honoraires, frais divers dans le bilan prévisionnel de l'extension de la ZAC Jacques Cœur s'élève à :

11 912 K€ HT

Les règlements intervenus au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à :

6 324 K€ HT

dont en 2011 :

1 790 K€ HT

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.

Le montant total des postes travaux, honoraires, frais divers dans le bilan prévisionnel d'Arche Jacques Cœur s'élève à :

14 319 K€ HT

Les règlements intervenus au 31 décembre 2010 s'élèvent au total à :

14 311 K€ HT

dont en 2011 :

17 K€ HT

Parking de l'ilot H

Les travaux de construction du parking d'environ 750 places dont 450 places ouvertes au public ont démarré en novembre 2011 pour une livraison à fin 2013.

Compte tenu de la diminution du programme du projet, ce poste est en baisse de 949 K€

Le montant prévisionnel des postes travaux, honoraires et frais divers s'élève à :

17 926 K€ HT

Les règlements intervenus au 31 décembre 2011 s'élèvent à

626 K € HT

Dont en 2011

405 K € HT

2.4. – REMUNERATION SOCIETE

Ces postes sont établis conformément au traité de concession. Ils comprennent :

- rémunération de conduite opérationnelle
- rémunération de commercialisation
- rémunération de gestion financière et comptable.

Elle s'élève à 9 637 K€ (en augmentation de 945 K€ proportionnellement à celle du volume des cessions et de celle du parking à un investisseur privé en conformité avec le traité de concession.). Au 31 décembre 2011, 5 853 K€ ont été prélevés.

2.5. – FONDS DE CONCOURS

La bonne commercialisation et la réduction de programme du parking l'ilot H permet d'avancer le versement du fond de concours de 2 000 K€ pour le pont de la République à 2013 au lieu de 2014

Le montant des fonds de concours au bénéfice de la Ville de Montpellier est de : **7 774 K€**
 Le montant total a été versé au 31 décembre 2011 est de : **5 774 K€**
 dont en 2011 : **0 K€**

2.6. – RECETTES

ZAC initiale – secteur nord

Tous les programmes immobiliers de la ZAC initiale sont commercialisés.

Programmes livrés :

Ilots	Promoteurs	nombre de logements
Ilot C1	SAE IMMOBILIER – « Grand Angle »	34 logements
Ilot C2+C3	ACM – « Nausicaa »	56 logements
Ilot C4	BOUYGUES IMMOBILIER – « Portes J. Cœur »	38 logements
Ilot C5	PRAGMA – « Résidence de l'Europe »	39 logements
Ilot C6	MARIGNAN IMMOBILIER	21 logements
Ilot D1+D2	PRAGMA – « Newport »	62 logements
Ilot D3	BOUYGUES IMMOBILIER – « Quai d'honneur »	40 logements
Ilot D4	FDI – « Le Connetable »	29 logements
Ilot E1	SAGEC	50 logements
Ilot E 2	HERAULT HABITAT (OPAC de l'Hérault)	50 logements
Ilot E3	BOUYGUES IMMOBILIER	42 logements
Ilot F1	ROXIM	83 logements
Ilot F2	PRAGMA	49 logements environ
Ilot B	NEXITY / PRAGMA / ACM	170 logements
Soit un total de		763 logements livrés

Le montant total du poste vente de terrains et droits dans le bilan prévisionnel de la ZAC initiale s'établit à : **18 833 K€ HT**
 Les recettes reçues au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à : **18 833 K€ HT**
 dont en 2011 : **22 K€ HT**
 y compris un mouvement de 1 837K€ vers Arche Jacques Coeur

ZAC extension – secteur Sud

La phase extension prévoit de réaliser à terme 950 logements environ 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 »	54 logements
Ilot J1	PRAGMA - « Le Cristal »	73 logements
Ilot J2	ELLUL - « Royal Palmeraie »	72 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 »
409 logements dont 63 logements sociaux en VEFA.

Cet important programme de 34 000 m² shon, réalisé au dessus du parking de 750 places, comprendra :

- 409 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 T1 2013,
- Les travaux de construction des programmes immobiliers de 2013 à fin 2014,
- La livraison de l'ensemble en 2015.

L'avancement et la mise au point du programme de l'ilot H permet de supprimer les aléas provisionnés initialement sur ce programme.

Cette diminution d'aléas et l'augmentation des recettes générées par la mise au point du programme conduisant à une augmentation du poste des recettes de cessions de 1 670 K€.

Le montant total du poste vente de terrains et droits dans le bilan prévisionnel de l'extension de la ZAC s'élève à :

23 019 K€ HT

Les recettes reçues au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à :

15 393 K€ HT

dont en 2011 :

0 K€ HT

Y compris 330K€ vers Ilôt H pour 2013

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 2017.

Le montant total du poste vente de bâtiment dans le bilan prévisionnel de l'Arche Jacques Cœur s'élève à :

18 195 K€ HT

Les recettes reçues au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à :

18 065 K€ HT

dont en 2011

670 K€ HT

Parking de l'ilot H

Le parking comprendra environ 750 places de stationnement dont la construction sera financée par les recettes suivantes :

Cessions de 301 places env. aux promoteurs des programmes de logement de : **5 509 K€ HT**

Participation des promoteurs aux fondations de l'ouvrage : **1 500 K€ HT**

Cession à investisseur privé pour les places ouvertes au public : **10 250 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 renforcée à hauteur de :

h70

– 4 000 K€ HT.

Consolidé

Au total, les recettes de cession (loyers compris) prévues dans le bilan prévisionnel pour l'ensemble de l'opération s'élèvent à :

74 307 K€ HT

Les recettes reçues au 31 décembre 2011 s'élèvent au total à :

51 409 K€ HT

dont en 2011 :

757 K€ HT

2 167K€ déflatés des mouvements de transfert Arche et Ilôt H

Participation du concédant :

L'opération bénéficie d'une participation de la collectivité s'élevant à la somme de 1 933 K€ HT, correspondant notamment à une quote-part pour la réalisation de la future avenue Théroigne de Méricourt en 2012, 2013 et 2014.

2.7 – NOUVEAU BILAN PREVISIONNEL

Le nouveau bilan prévisionnel consolidé s'équilibre en dépenses et recettes à : **74 307 K€ HT**

Les principaux postes sont les suivants :

- acquisitions	2 493 K€ HT
- études	861 K€ HT
- travaux et divers	53 482 K€ HT
- fonds de concours	7 774 K€
- rémunérations	9 637 K€ HT
- frais financiers	61 K€ HT
- recettes de cessions	74 307 K€ HT

2.8- 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 2500K€ en 2008, remboursée en 2010,

b- ZAC Consul de mer

- Une avance en 2008 de 3 000 K€, remboursée en 2011.

c- ZAC Ovalie

- Une avance de 2 500 K€ en 2009, 3 000K€ en 2010 et 1 000K€ en 2011. 3 000 K€ ont été remboursés en 2011, le solde soit 3 500K€ sera remboursé en T3 2012.

d- ZAC Parc Marianne

- Une avance de 2 000K€ versée en 2011 remboursable en T2 2012

23019+

Ces opérations ont versé ou verseront des intérêts au taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

3- CONCLUSION

L'opération Jacques Cœur est réalisée à environ 80 %.

La ZAC initiale, au Nord du bassin est en voie de d'achèvement.

L'extension de ZAC, côté sud, se poursuit avec le démarrage des travaux du dernier programme immobilier « la Mantilla » avec un parking de 750 places en sous-sol.

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.



OPERATION 01211 - ARCHE JACQUES COEUR ILOT A

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2011

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

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

Avenant n°2 du 9/09/2003 pour la réalisation de l' Arche J. Cœur

Déclarée d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral n°2005-I-1429 du 20/06/2005

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE UTILE	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
31/03/2011	Immeuble "Arche Jacques Cœur" Lots de copropriété Pile Est n° 1210 à 1326 + parkings lot 1098 à 1100	295,06 m²	Commune de Montpellier SB 100 Ilot A - Volume 1	Acquisition à la Commune de Montpellier le 30/12/1998 Pub le 26/01/1999 - Vol 1999P n° 1104	SERM	SCI VMH	685 000,00 €	<u>Générales :</u> <u>Particulières :</u> Ensemble immobilier : EDDV en date du 21/10/2005, publié le 02/11/2005 - Vol 2005P n° 14644 modifié le 19/03/2007, publié les 27/04 & 11/06/2007 - Vol 2007P n°5810 suivi d'une attestation rectificative en date du 08/06/2007, publiée le 11/06/2007 - Vol 2007P n°7773 Immeuble : EDDV & Règlement de copropriété étabi le 21/10/2005, publié le 02/11/2005 - Vol 2005P n° 14660 modifié le 28/11/2005, publié le 13/12/2005 - Vol 2005P n° 16572 modifié le 25/05/2010, publié le 22/06/2010 - Vol 2010P n°9131 Contrat de location au profit de EULER HERMES SFAC Services, aux termes d'un bail commercial établi en la forme de sous-seing privé en date du 28/03/2008 pour une durée de 9 années à compter du 01/04/2008. Adhésion à l'ASL <u>Paiement</u> : à l'acte

298

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'aménagement concerté Port Marianne – Rive gauche Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2011) Avenant n°3 Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2011)

Michaël DELAFOSSE 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 ordonnancé,
- 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 à laquelle il a donné lieu.

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 sous l'appellation « Pont de la République » assurera 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 le futur 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.

Aujourd'hui, un avenant n°3 à la concession d'aménagement est soumis à votre approbation afin de modifier le montant ainsi que l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville à l'opération. Cette participation, en augmentation de 925 000 € HT, intègre l'actualisation des coûts de réalisation du pont de la République ainsi que la part de la Ville au financement des actions retenues et subventionnées dans le cadre de la démarche Ecocité, non prévues dans le bilan initial.

Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées s'élevaient à 5 091 000 € pour un montant total de recettes perçues de 1 324 000 €. Le bilan prévisionnel global s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 36 693 000 €, en augmentation de 1 429 000 € par rapport au bilan de l'exercice 2010.

Afin de prendre en compte la réalisation d'un parking provisoire le long de l'avenue Raymond Dugrand, le bilan de l'opération acte une réduction de 200 000 € du fonds de concours versé à la Ville dont le montant total diminue de 5 000 000 € à 4 800 000 € mais dont l'échéancier de versement reste inchangé par rapport au bilan précédent.

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 2011 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 2011 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 2011 ;
- 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 2011 et qui vous a été présenté ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°3 à la concession d'aménagement actant l'augmentation de la participation financière de la Ville à l'opération et la modification de son échéancier de versement ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire


Hélène MANDROUX

Publiée le : 24/07/2012

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

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

AVENANT N°3

ENTRE

La Ville de Montpellier, représentée par M. Michaël DELAFOSSE, Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme, agissant en vertu d'une délibération n°.....du Conseil Municipal en date du, reçue en Préfecture de l'Hérault.....,

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 Thierry LAGET, 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 de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV

EXPOSE

Par délibération en date du 22 décembre 2008, reçue en préfecture le 29 décembre 2008, la Ville de MONTPELLIER a décidé, en application des articles L 300-1 et L 300-4 du Code de l'urbanisme, et après une procédure de mise en concurrence, de confier à la SERM la mission d'aménageur de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La concession d'aménagement a été signée en date du 7 janvier 2009, reçue en Préfecture le 9 janvier 2009, et notifiée à l'aménageur le 14 janvier 2009.

Un avenant n°1, en date du 16 novembre 2009, reçu en Préfecture le 4 décembre 2009, approuvé par délibération en date du 27 juillet 2009, reçu en Préfecture le 5 août 2009, a intégré à la concession d'aménagement la réalisation du Pont de la République franchissant le Lez dans un prolongement naturel de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche.

Dans le cadre des études réalisées pour l'obtention des autorisations administratives, et notamment au regard de la Loi sur l'Eau, les premières investigations hydrauliques ont démontré des imprécisions ponctuelles des documents réglementaires de référence (Carte d'aléas hydrauliques portée à connaissance des Collectivités par les services de l'Etat en 2009).

Afin de lever tout doute relatif à la problématique hydraulique du secteur et d'établir des documents fiables permettant de définir une urbanisation prenant en compte la contrainte hydraulique, il s'est avéré nécessaire de compléter les missions de l'aménageur pour mener à bien les investigations utiles en matière d'études hydrauliques complémentaires.

Par ailleurs, la commercialisation de la première tranche de constructions a permis un ajustement des prévisions de recettes et une mise en adéquation avec le programme pluriannuel d'investissement de la Ville de Montpellier qui conduisent à une modification de l'échéancier prévisionnel des participations de la Collectivité au programme des équipements publics de la ZAC.

Un avenant n°2, en date du 9 août 2011, reçu en Préfecture le 17 août 2011, approuvé par délibération du 25 juillet 2011, reçue en Préfecture le 1^{er} août 2011,

- Modifiait l'échéancier de participation de la Collectivité au programme des équipements publics de la ZAC.

Par ailleurs, le coût de réalisation du Pont de la République, équipement financé par le concédant par versement d'une participation, doit être révisé afin de tenir compte de l'actualisation des coûts de construction et de l'incidence d'un réseau eaux usées situé dans l'emprise du pont.

La participation du concédant pour équipement public doit également faire l'objet d'un complément relatif à l'intégration au programme de la ZAC d'actions subventionnées au titre du programme « Ecocité ».

Ainsi la modification du montant de la participation aux équipements publics de la ZAC doit être modifiée ainsi que l'échéancier de versement de celle-ci.

Ceci constitue l'objet de l'avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le montant de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16.4 de la Convention Publique d'Aménagement en date du 7 janvier 2009, modifiée par l'avenant n°1 en date du 9 août 2011 est augmenté de 925 000 euros HT et porté à 7 676 000 euros HT décomposé comme suit :

Participation affectée par équipement public

7 676 000 € HT

Cette participation affectée par la Collectivité au financement des équipements publics primaires ne pouvant pas être mis à la charge des constructeurs relevant de la maîtrise d'ouvrage de la SERM fixée en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente concession d'aménagement, sera au maximum de 7 676 000 € HT soit 9 180 496 € TTC, compte tenu du taux de TVA de 19,6% actuellement en vigueur.

Nature des équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût prévisionnel H.T.	Participation H.T.	Part de l'Aménageur
Pont de la République	SERM	7 476 000 €	7 476 000 €	0 €
Actions « Ecocité »	SERM	317 000 €	200 000 €	117 000 € (dont 105 000 € de subvention)
TOTAL HT	-	7 793 000 €	7 676 000 €	117 000 €

Echéancier de versement de la participation du concédant :

L'échéancier de versement de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16.4 de la Convention Publique d'Aménagement en du 7 janvier 2009, modifiée par l'avenant n°1 en date du 16 novembre 2009 et l'avenant n°2 en date du 9 août 2011.

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT
Cumul au 31/12/2011	710 642
2012	84 000
2013	3 093 000
2014	1 779 000
2015	2 009 358
TOTAL	7 676 000
TOTAL CUMULE DES PARTICIPATIONS	7 676 000

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

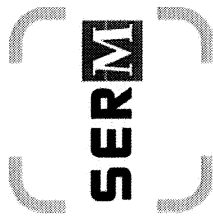
Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite, par la Collectivité à la Société, de la date à laquelle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

Etabli en 3 exemplaires originaux

A Montpellier, le

La Société
Monsieur Thierry LAGET
Directeur Général

La Collectivité
Monsieur Michaël DELAFOSSE
Adjoint au Maire de Montpellier,
Délégué à l'Urbanisme



ZAC PORT MARIANNE - RIVE GAUCHE

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

ANNEE 2011

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

**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 2011

3 - CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Rive Gauche a été marquée en 2011 par la poursuite des études de Projet et le lancement des consultations d'entreprise pour la réalisation des travaux de la première tranche de viabilisation.

Le foncier est maîtrisé en totalité.

La première tranche de commercialisation représentant environ 250 logements lancée fin 2010, attribuée en 2011, s'est concrétisée par le dépôt des permis de construire en 2011. La signature des actes est programmée d'ici fin 2012 pour les lots 1A, 1B et 2B..

Les études du Pont de la République ont démarré en mai 2011. L'avant projet a été approuvé en octobre 2011 marquant le début des études de projet dans la perspective d'une consultation des entreprises en 2012, un démarrage des travaux en 2013 et un achèvement début 2014.

Un avenant n°3 est proposé à l'approbation du Conseil municipal afin de modifier le montant de la participation et son échéance de versement.

**Société d'Equipement de la
Région Montpellieraine**

VILLE DE MONTPELLIER

PORT MARIANNE - Acquisitions

Mandat

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2011

2.3. – BILAN PREVISIONNEL REVISE

Le montant total du bilan reste stable à 23 698 K€ TTC, et la charge globale restant pour la collectivité est de 1 727 K€.

L'échelonnement prévisionnel des remboursements de mandat restant à effectuer s'établit comme suit :

Année	2012	2013	2014	2015	Total
K€ TTC	/	890	680	157	1 727

3. CONCLUSION

La stratégie de maîtrise foncière mise en œuvre au travers du présent mandat d'acquisition se poursuit sur les terrains devant faire l'objet d'une urbanisation future, mais non encore couverts par une concession d'aménagement.

Le nouveau bilan prévisionnel permet de donner suite aux négociations en cours et aux opportunités à venir sur le périmètre arrêté.

Afin de poursuivre cette stratégie, il s'avère nécessaire de proroger le mandat par avenant jusqu'à fin 2015.