

Registre des délibérations - décisions

TOME III

SEANCE PUBLIQUE DU :

Lundi 25 novembre 2013

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 26 décembre 2013

Pour Madame le Maire,

et par délégation,

Mlle Clémentine PAPA

Chef du Service de l'Assemblée

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA, JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Parc Marianne, secteur de la Baume et avenue Raymond Dugrand Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Rapports spéciaux sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2012) Avenant n°7

Michaël DELAFOSSE rapporte :

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

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

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

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

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

Les objectifs principaux retenus pour ce secteur sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2011, la ZAC Port Marianne – Parc Marianne s'est distinguée en recevant le prix « Approche écologique globale » dans le cadre du Palmarès national Ecoquartier venant récompenser la prise en compte des principes du développement durable dans la conception et la réalisation de ce nouveau quartier.

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé une seconde modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, principalement afin d'intégrer à ce

programme la réalisation du groupe scolaire Chengdu et de fixer la répartition de son financement entre la Ville (90%) et la ZAC (10%).

Au 31 décembre 2012, le montant total des charges engagées au titre de la concession d'aménagement s'élève à 55 518 000 € pour un montant de recettes constaté de 45 486 000 €.

Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 110 908 000 €, en diminution de 14 894 000 € par rapport au bilan précédent, due principalement au projet de relocalisation de locaux d'activités économiques hors du périmètre de la concession, modifiant le montage initialement envisagé. L'augmentation du poste des travaux de viabilité est due pour une grande part à de nouveaux aménagements de protection hydraulique. Il est admis une revalorisation des charges foncières (330 €/ m² sdg logement, 220 € pour le logement social). La réalisation de trois nouveaux lots (4B, 7B et 15) au nord-est et au sud-est de la ZAC permet à l'opération d'intégrer la prise en charge du foncier d'un équipement public majeur (centre culturel ou musée inscrit au PEP) entre le parc Georges Charpak et la rue Joan Miró.

La participation de la Ville pour la réalisation des équipements publics primaires (avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone, rue Joan Miró) reste globalement inchangée à 34 170 000 € HT.

L'évolution du bilan de la ZAC permet de dégager un fonds de concours de 1 M€ en 2025.

Considérant à présent le calendrier de réalisation des infrastructures primaires projetées dans le cadre de cette opération, un avenant n° 7 à la concession d'aménagement vous est proposé en vue du recalage dans le temps de l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville à la réalisation des ouvrages de l'opération.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi des rapports spéciaux sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2012 qui vous sont présentés en annexe de cette délibération.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 concernant la zone d'aménagement concerté Port Marianne-Parc Marianne, secteur de la Baume et avenue Raymond Dugrand, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SERM à la date du 31 décembre 2012 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions et acquisitions effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ;
- de prendre acte des rapports spéciaux joints, établis par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2012, et qui vous ont été présentés ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°7 à la concession d'aménagement en vue de recalculer dans le temps l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville à la réalisation des ouvrages de l'opération ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

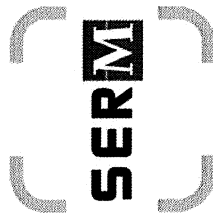
Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

Hélène MANDROUX



Publiée le : 26 novembre 2013



ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE
AMENAGEMENT DES VOIES PRIMAIRES C37 / C99

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2012

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

1. Rappel du contexte administratif de l'opération :

- Une convention publique d'aménagement a été signée le 14 septembre 2005 entre la ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005.
- Cette convention publique d'aménagement inclut le périmètre d'aménagement des voies primaires C37 et C 99.
 - **L'article 7** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
- Arrêté d'ouverture des enquêtes publiques, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, n° 2006-01-684 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 22 mars 2006.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2006 adoptant la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général de l'opération "Aménagement des voies primaires C37/C99 quartier Port Marianne".
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et cessibilité n° 2006-I-2717 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 14 novembre 2006 d'une durée de 5 ans dont l'objet est la réalisation de l'opération et la cessibilité des biens bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération "aménagement des voies primaires C37/C99 quartier Port Marianne".
- Arrêté de cessibilité n° 2008-01-1832 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 3 juillet 2008.
- Arrêté de cessibilité n° 2009-01-497 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 13 février 2009.
- Arrêté de cessibilité n° 2009-01-2338 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 3 septembre 2009.
- Arrêtés de cessibilité de prorogation N°2010-I-1369, N°2010-I-1416 et rectificatif N° 2010-I-2261 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date des 20 avril, 28 avril, 15 juillet 2010.

2. Avancement de l'opération

L'enquête parcellaire concernait 20 unités foncières.

En 2012 : trois unités foncières sont concernées par une procédure judiciaire en cours cependant les indemnités judiciaires définitives ont été fixées (cf. tableau de synthèse ci-joint).

OPERATION N°1228 : ZAC PORT MARIANNE - AMENAGEMENT DES VOIES PRIMAIRES C37 / C99
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT

Année 2012

I. ACQUISITIONS PAR VOIE JUDICIAIRE

Nature du bien ¹	Références cadastrales	Surface cadastrale (m²)	Surface du bien exproprié (m²)	Ordonnance d'expropriation	Indemnité Judiciaire Définitive TIC ² en €	Date prise de possession
VI	SK 272 (ex SK 166)	4 047	1 300	n° 08/452 du 12 janvier 2009 rectificative n°09/258 du 23/09/2009	76 790	
S	SE 132 (ex SE 94) SE 140	9 238 132	2 369 132	n° 08/466 du 12 janvier 2009 rectificative n° 09/259 du 23/09/2009	221 088	
VI	SK 270 (ex SK 18)	5 210	399	n° 09/279 du 30 juin 2009	44 890	

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

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

653

**CR 01225CB PARC MARIANNE- TOTAL**

Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 16/09/2005

Date de fin convention : 16/09/2025

	Bilan	2012			2013				2014				2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Bilan	
Intitulé	Appro	Année	Cumul	Jan-	Avr-	Jui-	Oct-	Année	Jan-	Avr-	Jui-	Oct-	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouve	
CHARGES	125 802	11 965	55 518	2 410	1 252	1 668	2 596	7 926	1 303	1 492	1 380	1 510	5 686	7 654	9 515	7 416	5 207	3 588	3 645	1 591	643	438	240	1 840	110 908
10 ETUDES	2 190	95	921				35	35	39	39	39	39	155	205	313	190	115	121	20	10	10			2 096	
11 ACQUISITIONS AUPRÈS du CONCÉDANT	3 793	576	3 389											260										3 649	
12 ACQUISITIONS	27 092	2 319	13 505			5	30	50	103	13	13	13	140	30	932	1 415	1 647	1 154	1 663	13	14			20 563	
13 TRAVAUX VRD	57 683	7 528	27 831	2 089	969	1 369	1 769	6 195	919	969	1 069	1 009	3 967	5 280	5 919	4 075	2 331	1 534	1 275	1 072	320	270	50	50	60 169
14 TRAVAUX	10 013																								
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	7 301	368	2 694	88	88	88	98	364	97	97	97	97	389	564	704	423	343	284	162	78	32	20	10	70	6 137
17 RÉMUNÉRATION	12 089	849	5 061	199	167	151	382	898	80	310	99	231	720	887	1 018	835	480	312	365	311	204	23	6	620	11 740
18 FRAIS DIVERS	2 549	184	887	23	23	23	75	144	35	35	35	46	149	281	355	232	137	70	68	60	47	22	30		2 483
20 FONDS DE CONCOURS	1 000		1 000																					1 000	2 000
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	1 261	33	193				136	136					8	8		50			28	16				100	826
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	830	14	36			32	71	104	31	30	29	69	159	147	223	195	155	113	63	31	17	3	144	100	1 244
PRODUITS	125 802	7 147	45 486		942	6 668	4 226	11 836	450	3 943	2 500	885	7 778	8 124	9 400	11 489	3 400	3 186	3 000	4 034	3 175				110 908
30 LOYERS	163		163																						163
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	73 501	1 981	30 428		942		4 226	5 168		3 493		435	3 928	4 392	6 400	5 209	2 900	3 186	3 000	4 034	3 175				71 820
52 CESSIONS	16 000													1 800		500	500								2 800
53 PARTICIPATIONS AUTRES	1 126	563	1 126																						1 126
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	34 186	4 600	12 940			6 668		6 668	450	450	2 500	450	3 850	1 932	3 000	5 780									34 170
56 Produits financiers	146		146																						146
57 Remboursements divers	3		3																						3
58 PRODUITS DIVERS	677	2	680																						680
RESULTAT D'EXPLOITATION					-310	5 000	1 630	3 910	-853	2 451	1 120	-625	2 092	470	-115	4 073		-402	-645	2 443	2 532	-438	-240		
AMORTISSEMENTS	32 500	6 500	13 580	1 000	3 000	2 085	5 086	11 171	87	87	88	3 089	3 351	3 862	3 840	868	898	928	960	438	453	232		-80	40 500
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	2 000					85	86	171	87	87	88	89	351	362	840	868	898	928	960	438	453	232			6 500
62 rerrmboursement avances collectivité	15 000						3 000	3 000				3 000	3 000	3 000	3 000										12 000
64 Remboursement avances	11 000	6 500	9 000	1 000	3 000	2 000	2 000	8 000						500											17 500
65 Avances versees autres operations	4 500		4 500																						4 500
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS			80																					-80	
90 FLUX DE TVA																									
MOBILISATIONS	32 500	7 500	16 509	3 500	9 000			12 500	3 000				3 000	5 500	2 991										40 500
70 MOBILISATION EMPRUNT	2 000							4 000						2 500											6 500
72 MOBILISATION AVANCES	15 000							3 000	3 000				3 000	3 000	3 000										12 000
74 AVANCES RECUES	11 000	7 500	12 000	3 500	2 000			5 500																	17 500
77 DEPOTS RECUS			9												-9										
78 Remboursdement avances	4 500		4 500																						4 500
MOYENS DE FINANCEMENT		1 000	2 928	2 500	6 000			1 329	2 913	-87	-88		-351	1 638	-849	-868	-898	-928	-960	-438	-453	-232		80	
TRESORERIE						768			68	2 432	3 463	-124	-124	1 985	1 021	4 226	1 521	191		591	2 670	2 000	1 760		

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

CONCESSION D'AMENAGEMENT

**ZAC PORT MARIANNE
Parc Marianne et sa future extension,
avenue de la mer et
plaine du Mas de Carbonnier**

AVENANT n° 7

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 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 SUIV

EXPOSE

Par délibération en date du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 1^{er} août 2005, la Ville de MONTPELLIER a décidé, en application des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'urbanisme, de confier à la SERM la mission d'aménageur du quartier « Parc Marianne et sa future extension, avenue de la mer et plaine du Mas Carbonnier » dans le cadre d'une convention publique d'aménagement. La convention a été signée le 14 septembre 2005, et reçue en préfecture le 16 septembre 2005.

Par avenant n°1, en date du 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006, approuvé par délibération en date du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, le montant de la participation de la Collectivité a été ramené à 0 euro.

L'avenant n°2, en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, a permis :

- de prendre en compte la modification du régime fiscal des participations (instruction du 16 juin 2006),
- de modifier le montant de la participation du cocontractant,
- de supprimer la mission SPS, précédemment confiée à la SERM.

L'avenant n°3, en date du 1^{er} 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, a pris en compte une augmentation de la participation de la Collectivité au coût des ouvrages rendue nécessaire par l'actualisation du coût des travaux des infrastructures primaires de l'opération (avenue de la Mer et avenue Nina Simone et Joan Miro).

L'avenant n°4, signé le 09 septembre 2009, reçue en préfecture le 18 septembre 2009, approuvé par délibération du conseil municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, a recalé l'échéancier prévisionnel des participations financières de la ville de Montpellier pour tenir compte de la mise au point du planning de réalisation des infrastructures primaires.

L'avenant n°5, signé le 23 août 2010, reçu en préfecture le 09 septembre 2010, approuvé par délibération en date du 26 juillet 2010, reçu en préfecture le 29 juillet 2010, a pris en compte :

- une participation financière de la Communauté d'Agglomération de Montpellier correspondant aux travaux occasionnés par la ligne de tramway n°3 sur l'avenue Raymond Dugrand (1 126 000 € HT),
 - la diminution en conséquence de la participation du concédant ainsi que l'adaptation correspondante de l'échéancier de cette participation,
 - une mission de suivi et d'évaluation de performance énergétique confiée à l'aménageur.
- L'avenant n°6, signé le 9 août 2011 reçu en préfecture le 17 août 2011, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet reçue en préfecture le 1^{er} août 2011, a étendu le périmètre de la concession d'aménagement au secteur de la Baume afin de poursuivre la politique de requalification et d'extension urbaine à Port Marianne en cohérence avec les quartiers déjà réalisés ou en cours. Sur ce secteur d'une superficie d'environ 4 hectares, les missions confiées à la SERM consistent à réaliser les études urbaines sur la totalité du secteur et à réaliser les missions opérationnelles sur une première partie des terrains.

La mise en cohérence du planning de réalisation des infrastructures primaires et du programme pluriannuel des investissements de la Ville de Montpellier implique une mise à jour de l'échéancier prévisionnel des participations de la Collectivité à la réalisation de ces ouvrages.

Tel est l'objet du présent avenant n° 7.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – ECHEANCIER DES PARTICIPATIONS DE LA COLLECTIVITE

L'article 16-6 de la concession d'aménagement est modifié comme suit :

« L'aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessous définies en euros HT, éventuellement modifié par avenant :

Années	Cumul à fin 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Echéancier précédent	8 340 384	5 440 000	6 250 000	3 850 000	1 932 000	8 373 619		34 186 003
Nouvel échéancier	8 340 384	4 600 060	6 668 000	3 850 000	1 932 000	3 000 000	5 780 000	34 170 444

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la convention initiale, 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.

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

**OPERATION 01225 - ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE**

ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2012

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

CONVENTION DE CONCESSION VILLE / SERM DU 23/09/2005

Opération déclarée d'utilité publique le 22/03/2006 arrêté préfet.
2006-11-684

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION et REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
26/06/2012	Sol	1 115	MONTPELLIER - SE 158 (ex. SE 42b)	Mme GONINET	SERM	55 340,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2011 172V 2383 du 26 novembre 2011 Païement : sur présentation certificat notarié
27/07/2012	Sol & Bâti	879	MONTPELLIER - SE 91	M. TERRAL G.	SERM	1 343 684,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2011 172V 2373react du 6 février 012 Païement : sur présentation certificat notarié
	Terrain	2 482	MONTPELLIER - SE 96				
	Terrain	4 238	MONTPELLIER - SE 98				
27/07/2012	Terrain	1 839	MONTPELLIER - SE 3	Consorts TERRAL	SERM	779 316,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2011 172V 2373react du 6 février 2012 Païement : sur présentation certificat notarié
	Terrain	2 681	MONTPELLIER - SE 5				
	Bati sur terrain	700	MONTPELLIER - SE 92				
05/03/2012	Terrain	476	MONTPELLIER - SE 39	Ville de Montpellier	SERM	564 465,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2012 172V 1179 du 12 juin 2012 Païement : sur présentation certificat notarié
		981	MONTPELLIER - SE 40				
		3 576	MONTPELLIER - SE 119				
		3 000	MONTPELLIER - SE 120				
		581	MONTPELLIER - SE 146				
		1 649	MONTPELLIER - SE 157 (ex SE 112 p)				
26/11/2012	Sol	144	MONTPELLIER - SE 160 (ex 95p)	Ville de Montpellier	SERM	8 140,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2012 172V 1179 du 12 juin 2012 Païement : sur présentation certificat notarié
		44	MONTPELLIER - SE 162 (ex 97p)				



OPERATION 01225 - ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2012

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
14/11/2012	Terrain à bâtir	822 m²	3 800 m² SHON (PC = 3635 m² SHON)	Commune de Montpellier SB n° 209 Lot 16B2	Parcelles SB 193 & 194 - dont provient la SB 209 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 5 & 15/11/2010 Publiée le 19/11/2010 - Volume 2010P n° 17171 Parcelles SB 23, 175, 178, 180 & 182 - dont provient la SB 209 : Acquisition à la Commune de Montpellier le 4/12/2009 Publiée le 11/01/2010 - Volume 2010P n° 409 Parcelle SB 16 - dont provient la SB 209 : Acquisition à la société SODELOC le 26/09/2008 Publiée le 31/10/2008 - Volume 2008P n° 14924 Parcelles SB 184 & 185 - dont provient la SB 209 : Acquisition aux Consorts ESTEBAN le 28/12/2010 Publiée le 17/02/2011 - Volume 2011P n° 3462	SERM	A.C.M.	745 460,44 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - Servitudes résultant d'un acte constitutif de servitudes par destination du père de famille en date du 19/09/2011 : - servitude de passage sur la rampe d'accès - fonds servant : parcelle SB 198 lot 17A - fonds dominant : parcelles SB 199 lot 17B, SB 200 lot 17C, SB 201 - servitude réciproque de circulation en sous-sol véhicules et piétons : fonds concernés : parcelles SB 198 lot 17A, 199 lot 17B, SB 200 lot 17C, SB 201 - servitude réciproque de passage pour l'entretien : fonds concernés : parcelles SB 198 lot 17A, 199 lot 17B, SB 200 lot 17C, SB 201 - servitude de vues : 1) fonds servant : parcelle SB 199 lot 17B - fonds dominant : parcelle SB 198 lot 17A 2) fonds servant : parcelle SB 198 lot 17A - fonds dominant : parcelle SB 199 lot 17B 3) fonds servant : parcelle SB 199 lot 17B - fonds dominant : parcelle SB 198 lot 17A - servitude de passage réseaux : fonds servant : parcelles SB 198 lot 17A, 199 lot 17B - fonds dominant : parcelles SB 195, 197, 200 lot 17C, 201 - servitude de passage pour l'entretien : fonds servant : parcelles SB 198 lot 17A, 199 lot 17B, 200 lot 17C et 201 - fonds dominant : parcelles SB 195 & 197 - servitude réciproque pour tous les réseaux : fonds concernés : parcelles SB 198 lot 17A, 199 lot 17B, SB 200 lot 17C, SB 201 - servitude réciproque de ventilation des parcs de stationnements en sous-sol : fonds concernés : parcelles SB 198 lot 17A, 199 lot 17B, SB 200 lot 17C, SB 201 Païement : à l'acte

464



ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE
REQUALIFICATION DE L'AVENUE RAYMOND DUGRAND
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2012

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

1. Rappel du contexte administratif de l'opération :

- Une convention publique d'aménagement a été signée le 14 septembre 2005 entre la ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2005.
 - **L'article 7** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 4 mai 2009 arrêtant les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire joints à la demande de saisine du Préfet pour la prise d'un arrêté d'ouverture d'enquêtes publiques préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire.
- Arrêté d'ouverture des enquêtes publiques n°2009-I-1956, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 29 juillet 2009 .
- Délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2009 adoptant la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général de l'opération «Requalification de l'avenue Raymond Dugrand ».
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique urgente et cessibilité n° 2010-I-895 du 16 mars 2010 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 16 mars 2010 d'une durée de 5 ans dont l'objet est le projet d'aménagement de l'avenue Raymond Dugrand et la cessibilité des biens bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération "Avenue Raymond Dugrand".
- Arrêté préfectoral modificatif N°2010-I-2297 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 21 juillet 2010 et modifiant l'Arrêté préfectoral N°2010-I-895 du 16 mars 2010.

2. Avancement de l'opération :

L'enquête parcellaire concernait 9 unités foncières et l'arrêté de cessibilité porte sur 6 unités foncières.

En 2012 : Une unité foncière est concernée par une procédure judiciaire en cours cependant une indemnité a été fixée (confère tableau de synthèse ci-joint).

OPERATION N° 1229 : ZAC PORT MARIANNE - REQUALIFICATION DE L'AVENUE RAYMOND DUGRAND
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT

Année 2012

I. ACQUISITIONS PAR VOIE JUDICIAIRE

Nature du bien ¹	Références cadastrales	Surface cadastrale (m²)	Surface du bien exproprié (m²)	Ordonnance d'expropriation	Indemnité Judiciaire Définitive TIC ²	Date prise de possession
S	SC 107 (ex SC 50) SC109 (ex SC 52)	450 12 774	81 542	N°10/146 du 17/09/2010	21 559 €	

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

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

497



ZAC PORT MARIANNE - PARC MARIANNE
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2012

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

1. Rappel du contexte administratif de l'opération :

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

2. Avancement de l'opération

L'enquête parcellaire concernait 28 unités foncières.

En 2012 : une unité foncière est concernée par une procédure judiciaire en cours et une indemnité judiciaire définitives a été fixée (tableau de synthèse ci-joint).

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

Année 2012

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	Date prise de possession
T	SE 131 (ex SE 94)	9 238	6 737	n° 07/173 du 17/10/2007 rectificative n° 08/177 du 18/07/08 rectificative n° 08/395 du 19/12/08 rectificative N°09/257 du 23/09/2009	593 856,00 €	

¹ T : terre - S : sol - V : vignes - B : bâti

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

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE

**Parc Marianne et sa future extension, avenue Raymond Dugrand et
plaine du Mas de Carbonnier**

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

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

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

Pour la ZAC initiale de 7 ha :

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

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

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

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

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

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

- Les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire se sont déroulées du 1^{er} septembre au 07 octobre 2009.
 - Le projet de requalification de l'avenue Raymond Dugrand a été déclaré d'utilité publique urgente et de cessibilité par arrêté préfectoral pris en date du 16 mars 2010.
- Par avenant n°1 en date du 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, il a été décidé de ramener à 0 le montant de la participation de la Collectivité.
 - Par avenant n°2 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, il a été décidé que la SERM n'assurerait plus directement la mission de SPS et que cette mission serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence. Cet avenant a également modifié la participation financière de la Ville de Montpellier.
 - Par avenant n°3 en date du 1^{er} août 2008, reçu en préfecture le 06 août 2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçue en préfecture le 31 juillet 2008, il a été décidé d'augmenter la participation de la collectivité au coût des infrastructures (avenue Nina Simone et rue Joan Miro) afin de prendre en compte l'actualisation du coût des travaux.
 - Par avenant n°4 en date du 09 septembre 2009 reçu en préfecture le 18 septembre 2009 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville de Montpellier a été recalé pour tenir compte de la mise au point du planning de réalisation des infrastructures primaires.
 - Par avenant n°5 en date du 23 juillet 2010 reçu en préfecture le 09 septembre 2010 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010, reçue en préfecture le 29 juillet 2010 la participation financière de la Ville a été réduite, l'échéancier des versements de la participation a été recalé dans le temps et une mission complémentaire de suivi des performances énergétiques a été confiée à la SERM.
 - Par avenant n°6 en date du 9 août 2011 reçu en préfecture le 17 août 2011, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2011, reçue en préfecture le 1^{er} août 2011, le périmètre de la concession d'aménagement a été étendu au secteur de la Baume afin de poursuivre la politique de requalification et d'extension urbaine à Port Marianne en cohérence avec les quartiers déjà réalisés ou en cours. Sur ce secteur d'une superficie d'environ 4 hectares, les missions confiées à la SERM consistent à réaliser les études urbaines sur la totalité du secteur et à réaliser les missions opérationnelles sur une première partie des terrains.

1.2.2 Recours

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

1.3 Programme

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

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

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

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

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

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

TABLEAU DE SYNTHESE

Nature des équipements		Financement
Groupe scolaire « Chengdu »		90 % Ville 10 % ZAC
Réalisation d'un centre culturel		Collectivités locales 100% La ZAC Port Marianne – Parc Marianne assure la viabilité du terrain
Réalisation des voiries nouvelles et réseaux uniquement nécessaires au fonctionnement de la ZAC, y compris réseau de chauffage urbain		100% ZAC
Aménagement complémentaire du Parc Georges Charpack pour les besoins des nouveaux habitants de la ZAC (y compris miroir d'eau à l'entrée ouest du parc		100% ZAC
Aménagement concernant les voiries primaires (créations nouvelles ou réaménagement de voies existantes) :	- avenue Joan Miró - avenue Nina Simone	80% Ville 20% ZAC (Port Marianne – Parc Marianne) 90% Ville 10% ZAC (Port Marianne – Parc Marianne)

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

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

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

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

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

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	30 000 m ²
Surface maîtrisée	85 %
Surface acquise dans l'année	31969m ²

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

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

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

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

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

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

2.2 Etudes

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

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

2.3 Travaux, honoraires et frais divers

Le poste travaux et honoraires comprend notamment :

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

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

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

En 2012, les aménagements réalisés concernent notamment :

- Les travaux de finition des aménagements de la ZAC Nord
- Le démarrage des travaux de viabilité de la partie sud du parc
- La réalisation du miroir d'eau et les aménagements paysagers complémentaires du parc Charpack
- La 1ère phase de réalisation de l'avenue Nina Simone pour une ouverture à la circulation en 2013.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	180 000 m ² shon
% commercialisé (actes signés)	50 %
Surface commercialisée dans l'année	3 635 m ² shon

Au 31/12/2012, l'opération est commercialisée à 50 % environ.

820 logements (dont 32 % de logements sociaux) et 14 000 m² shon de programmes d'activités sont livrés.

2012 a vu la signature de l'acte du lot 16B2 (programme de logement social confié à ACM), et l'engagement de 3 nouveaux programmes de logements réalisés par :

- Lot 13 : Bouwfonds Marignan (42 logements)
- Lot 18 A1 : Kaufman & Broad (56 logements)
- Lot 18 A2 : Nexity (69 logements)

Deux programmes d'activité ont également été engagés :

- Lot 10 : office notarial
- Lot 20 : Roxim qui réalise « Le nuage » conçu par Philippe Starck

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

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

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
A.C.M.	3635 m ²	16B2

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
ACM	50 log.	16B2
KAUFMAN & BROAD	56 log.	18A1
NEXITY	69 log.	18A2
SNC MARIGNAN Résidences	42 log.	13
Office notarial GRANIER BONNARY FOURNIER-MONTGIEUX CLARON DAUDET		10
ROXIM Management (Le Nuage)		20

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	30 886	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	16 895	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2 895	K€ HT
Nouveau bilan	24 212	K€ HT

Les acquisitions réalisées au cours de l'année 2012 portent sur :

- Des parcelles appartenant à la Ville de Montpellier pour 576 k€
- La propriété bâtie Terral située à l'est du parc Charpack pour 2 319 k€

La diminution de 6 674 k€ HT du bilan s'explique par les éléments suivants :

- Une diminution des acquisitions au concédant de 144 k€
- La suppression de l'acquisition du secteur « Scaram » qui sera traité directement par le privé en convention de participation et qui génère une économie de 731 k€
- La suppression de l'acquisition du site d'Union Matériaux qui sera également traité en convention de participation par le privé. Cette suppression génère une économie globale de 5 798 k€ (8 398 k€ était prévus pour l'acquisition mais 2600 k€ sont désormais provisionnés pour acquisition pour espaces publics).

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 190	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	921	K€ HT
dont dépenses dans l'année	95	K€ HT
Nouveau bilan	2 096	K€ HT

Le poste études évolue peu et présente une diminution de 96 k€ HT.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	74 997	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	30 525	K€ HT
dont dépenses dans l'année	7 896	K€ HT
Nouveau bilan	66 307	K€ HT

Les dépenses réalisées au cours de l'année 2012 pour 7 896 k€ HT de travaux et honoraires techniques correspondent :

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

Au bilan global de l'opération, le poste travaux et honoraires techniques est en diminution de 8 690 k€ HT, s'expliquant par les principales évolutions suivantes :

- Une augmentation de 2 487 k€ des travaux de viabilité correspondant à :
 - une provision nouvelle de 1 500 k€ pour la réalisation d'aménagements hydrauliques nécessaires au regard des dernières études du versant de la Lironde prenant en compte des paramètres nouveaux
 - une augmentation des travaux de VRD de 987 k€ correspondant à divers imprévus et à la révision des prix
- La suppression de la reconstitution des locaux d'Union Matériaux initialement prévue pour 10 013 k€ en raison de la relocalisation de ce dernier hors périmètre de concession
- Une diminution en conséquence de 1 164 k€ des honoraires de maîtrise d'œuvre.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	12 089	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	5 061	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	849	K€ HT
Nouveau bilan	11 739	K€ HT

La diminution de la rémunération société de 350 k€ s'explique par la diminution globale du bilan de l'opération.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	2 091	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	229	K€ HT
dont frais financiers de l'année	47	K€ HT
Nouveau bilan	2 070	K€ HT

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

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	2 549	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	887	K€ HT
dont frais divers de l'année	184	K€ HT
Nouveau bilan	2 483	K€ HT

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

3.1.7 Fonds de concours

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

Un nouveau fonds de concours de 1000 k€ est prévu en fin d'opération (2025) et sera affecté aux équipements primaires.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	89 501	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	30 428	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 981	K€ HT
Nouveau bilan	74 620	K€ HT

Les recettes réalisées au cours de l'année 2012 pour 1 981 k€ correspondent aux actes suivants :

- Cession à ACM du lot 16B2
- Compromis de vente pour les lots 10 (office notarial), 13 (Bouwfonds Marignan), 18A1 (Kaufman), 18A2 (Nexity) et 20 (Roxim)

Le montant prévisionnel total du poste des cessions dans le bilan global est en diminution de 14 881 k€, s'expliquant par les points suivants :

- Le projet de centre culturel avance sous maîtrise d'ouvrage Ville de Montpellier. Les recettes de charges foncières prévues initialement pour cet ouvrage sont neutralisées, générant une diminution de 3 000 k€
- L'opération est densifiée par l'ajout de 3 nouveaux programmes immobiliers de part et d'autre de l'emplacement réservé pour cet équipement culturel pour une shon totale complémentaire d'environ 13 000 m² et les charges foncières moyennes sont actualisées à 330 €/m² pour les programmes de logements mixtes et 220 €/m² pour les logements sociaux. Cette densification et l'actualisation des charges foncières génèrent 4 550 k€ de recettes complémentaires
- Le traitement des secteurs de la Scaram et d'Union Matériaux sous forme de convention de participation (en remplacement des cessions de charges foncières initiales) génère une diminution de recettes de 3 232 k€
- La suppression de la revente des locaux d'Union Matériaux reconstitués initialement valorisée pour 16 000 k€
- L'affectation à d'autres activités des lots initialement prévus pour la reconstitution des locaux d'Union Matériaux génère 2 800 k€ de recettes.

3.2.2 Loyers

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

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	34 186	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	12 940	K€ HT
dont recettes dans l'année	4 600	K€ HT
Nouveau bilan	34 170	K€ HT

La participation du concédant correspond à la part des infrastructures primaires (avenues Raymond Dugrand, Nina Simone et Joan Miro) non couverte par la trésorerie de l'opération.

Pour répondre à l'avancement des travaux et au programme d'investissement de la Collectivité, l'échéancier des versements est modifié par avenant.

3.2.4 Autres participations :

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

3.2.5 Autres produits :

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

3.3 Moyens de financement :

Les besoins de trésorerie ont conduit à positionner :

- Une avance de Jacques Cœur de 2 000 K€ perçue au 1^{er} trimestre 2011 et qui a été remboursée au 2^{ème} trimestre 2012,
- Une avance des Jardins de la Lironde de 1 500 K€ perçue au 1^{er} trimestre 2012 et qui sera remboursée en T2/2013 et T3/2013,
- Une avance de Grisettes de 6 000 K€ perçue en 2 versements (4 500K€ au 1^{er} trimestre 2012 et 2 500K€ au 2nd trimestre 2012) dont le remboursement est planifié de la manière suivante :
 - 4 500 K€ au 4^{ème} trimestre 2012
 - 1 000 K€ au 1^{er} trimestre 2013
 - 500 K€ au 2nd trimestre 2013.

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

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

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	2 000	K€
Encours au 31.12	0	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	6 500	K€

Le montant total des emprunts prévus est de 6 500 k€, dont 4 000 k€ en 2013 et 2 500 k€ en 2015.

3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	15 000	K€
Cumul au 31.12	0	K€
Perçu sur l'année en cours	0	K€
Nouveau bilan	12 000	K€

Des avances infra annuelles de 3M€ sont prévues de 2013 à 2016.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	125 802	K€ HT
Nouveau bilan	110 908	K€ HT
Evolution	-14 894	K€ HT

Le bilan prévisionnel consolidé est équilibré en dépenses et en recettes à : **110 908 K€ HT**

Soit une diminution de 14 894 K€ HT s'expliquant par des évolutions portant essentiellement sur les points suivants :

- Une augmentation du poste travaux liée notamment à la nécessité de prévoir de nouveaux aménagements hydrauliques
- La concrétisation du projet d'équipement culturel avec neutralisation de charges foncière, compensée par une densification du programme de constructions
- L'évolution de l'urbanisation du secteur « Mas Rouge » et la relocalisation d'Union Matériaux hors périmètre de concession avec développement de son site actuel sous forme de convention de participation.

IV. CONCLUSION

Avec près de 900 logements et 14 000 m² d'activités livrés, l'ouverture du groupe scolaire Chengdu et le lancement de nouveaux programmes ambitieux (« Le Nuage » conçu par Ph. Starck et « Le Dora Mar » par Architecture Studio), le quartier Parc Marianne qui jouit d'une localisation attractive et d'une très bonne desserte en transports en commun (lignes 1 et 3 du tramway) poursuit son développement sur un rythme très soutenu.

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

L'évolution des études et de l'urbanisation du quartier conduit à remanier le bilan en intégrant notamment :

- Des aménagements hydrauliques complémentaires
- La concrétisation du projet d'équipement culturel
- Une densification du programme de construction
- Une nouvelle approche relative au transfert de l'activité Union Matériaux hors périmètre de concession.

Cette présentation garantie un équilibre du bilan financier, réduit les risques et permet de dégager un fonds de concours de 1 000 k€ en fin d'opération qui sera affecté aux équipements primaires.

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHAR, JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne – Rive gauche **Concession d'aménagement Ville-SERM** **Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012)** **Avenant n°4**

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'urbaniste-architecte coordonnateur et le marché de maîtrise d'œuvre de ce quartier à l'équipe Pierre TOURRE (architecte en chef) / Marc RICHIER (paysagiste) / TRIBU (BET environnemental).

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

- réaliser dans le respect des principes du développement durable, un quartier mixte à vocation dominante d'habitat collectif, accueillant également bureaux et commerces,
- développer l'urbanisation nouvelle à proximité du tramway, dans la perspective du passage programmé de la 3^{ème} ligne sur l'avenue Raymond Dugrand,
- répondre aux besoins en matière d'habitat sur cette partie du territoire communal, dans le respect du principe de mixité sociale,

- participer à la requalification de l'avenue Raymond Dugrand et à la composition de la place Pablo Picasso par la création d'un front urbain structuré et ordonné,
- aménager les abords du Lez dans le prolongement des aménagements déjà réalisés en privilégiant les continuités piétons et cycles entre le fleuve, l'intérieur du quartier et les quartiers voisins.

Par délibération du 4 février 2008, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Port Marianne - Rive gauche et a dressé le bilan de la concertation 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.

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

Afin de tenir compte au mieux des arbitrages budgétaires et d'ajuster en conséquence les participations versées par la Ville dans le cadre de la concession, un avenant n°4 permettant de réduire le montant de la participation de la Ville de 200 000 € et de modifier son échéancier de versement vous est aujourd'hui proposé pour approbation. Cet avenant permet également de modifier la date de remise des comptes rendus annuels à la collectivité.

Au 31 décembre 2012, les dépenses engagées s'élevaient à 8 817 000 € pour un montant total de recettes perçues de 6 605 000 €. Le bilan prévisionnel global s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 38 752

000 €, en augmentation de 2 059 000 € par rapport au bilan de l'exercice 2011. Le bilan de l'opération maintien le versement d'un fonds de concours dont le montant reste inchangé à 4 800 000 €.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°4 à la concession d'aménagement actant la modification de la participation financière de la Ville à l'opération et son échéancier de versement, et modifiant la date de remise des comptes-rendus annuels à la collectivité ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Rive gauche du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ;
- 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 : 26 novembre 2013

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

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

AVENANT N°4

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 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 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 règlementaires 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'avère 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 permet 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 16 novembre 2009, reçu en Préfecture le 11 août 2011, approuvé par délibération du 25 juillet 2011, reçu en Préfecture le 1^{er} août 2011, modifiait l'échéancier de participation de la Collectivité au programme des équipements publics de la ZAC.

Un avenant n°3 en date du 20 août 2012, reçu en Préfecture le 21 août 2012, approuvé par délibération du 23 juillet 2012, reçue en Préfecture le 1^{er} août 2012, modifiait le montant de la participation aux équipements publics de la ZAC ainsi que de l'échéancier de versement de celle-ci.

La date de remise des Comptes Rendu annuel à la Collectivité tels que prévus dans le contrat de concession est modifiée.

Ceci constitue le premier objet du présent avenant n°4.

Le montant des participations de la Ville de Montpellier au titre des équipements publics de la ZAC est ajusté à la baisse et les modalités de versement de celle-ci doivent être adaptées en fonction de l'échéancier de réalisation de ces équipements.

Ceci constitue le deuxième objet du présent avenant n° 4.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – COMPTE RENDU ANNUEL

L'article 17.1, 1^{er} paragraphe, relatif à la date de cession pour examen et approbation du compte rendu financier est modifié comme suit :

- La mention « avant le 30 avril » est annulée et remplacée par « avant le 31 octobre »

ARTICLE 2 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le montant de la participation de la Collectivité tel que prévu à l'article 16.4 de la concession d'aménagement en date du 7 janvier 2009, modifiée par l'avenant n°1 en date du 9 août 2011, et l'avenant n°3 du 20 août 2012, est diminué de 200 000 € HT et porté à 7 476 000 euros HT décomposé comme suit :

Participation affectée	7 476 000 € HT
Participation d'équilibre	0 € HT

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 7 476 000 € HT soit 8 941 296 € 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 €	0 €	317 000 € (dont 105 000 € de subvention)
TOTAL HT	-	7 793 000 €	7 476 000 €	317 000 €

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 concession d'Aménagement en du 7 janvier 2009, modifiée par l'avenant n°1 en date du 16 novembre 2009, l'avenant n°2 en date du 16 novembre 2009, et l'avenant n°3 en date du 20 août 2012 est modifié comme suit :

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT	PARTICIPATION HORS CHAMPS TVA €
Cumul au 31/12/2012	794 642	0
2013	0	0
2014	0	0
2015	4 756 000	0
2016	1 925 358	0
TOTAL	7 476 000	0
TOTAL CUMULE DES PARTICIPATIONS	7 476 000	

ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 4 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite, par la Collectivité à la Société, de la date à laquelle 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

**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 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

Une procédure de consultation pour la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation des aménagements de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche a ensuite été lancée conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal a décidé, lors de sa séance du 22 décembre 2008, de concéder l'aménagement du quartier Port Marianne – Rive Gauche à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour mémoire :

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

1.2.2 Recours

Recours	
Date	Objet
	Néant

1.3 Programme

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

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

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

Le programme global de construction de la ZAC retenu pour l'opération est de 140 000 m² de SHON (120 000 m² de SDP) permettant la réalisation de 1 200 logements environ, 37 000 m² de SHON environ destinés aux commerces et bureaux, ainsi que la réalisation d'un équipement public de 3 500 m² de SHON environ.

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

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

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

A ce programme, s'ajoutent la réalisation du Pont de la République dans le cadre de la concession d'aménagement mais situé en dehors du périmètre de ZAC.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

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

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

2.2 Etudes

Ces dépenses correspondent essentiellement à l'achèvement des études d'urbanisme, aux études techniques (études de sols, hydrauliques, sécurité publique...).

2.3 Travaux et honoraires techniques

Le poste travaux comprend les travaux préparatoires et préalables, les travaux de viabilité primaires nécessaires pour assurer la viabilité du quartier, les travaux de viabilité secondaires et tertiaires, les imprévus et les travaux du Pont de la République.

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

L'année 2012 a vu la finalisation des études de projet de la ZAC et du Pont et la réalisation de la première tranche de travaux de viabilité (réseaux EU, AEP, corps de chaussée et la finalisation des études.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	125 000 m ² SDP
% commercialisé (actes signés)	10%
Surface commercialisée dans l'année	12419 m ² SDP

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

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
BOUYGUES Immobilier	4300 m ²	1A
GEORGE V Languedoc Roussillon (SCI MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 1B)	4 673 m ²	1B
SCI THEROIGNE DE MERICOURT- MONTPELLIER (DOMINIUM)	3 870 m ²	2B

TRANCHE 1

Les lots 1A, 1B et 2B de la première tranche de commercialisation ont obtenu leur permis de construire en 2012. Les actes de vente de ces lots ont par conséquent été signés.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
ACM	48 log.	2A - Logements sociaux
KALELITHOS	57 log.	5 – Libres, Accession int. et Aidée
SFHE	89 log.	3 - Libres, Accession int. et Aidée

TRANCHE 1

Le dernier lot de la tranche 1, le lot 2A est attribué à ACM pour 48 logements sociaux et commerces en RdC.

TRANCHE 2

Les lots 3, 5 et 6 correspondants à la deuxième tranche et fait l'objet d'une commercialisation en 2012 et des attributions suivantes :

- Lot 3 : SFHE – ARCADE : 89 logements,
- Lot 5 : KALELITHOS : 57 logements,
- Lot 6 : ACM.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	4 130	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 965	K€ HT
dont dépenses dans l'année	427	K€ HT
Nouveau bilan	4 130	K€ HT

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

Le montant des dépenses réglées au 31/12/2012 est de 3 965 K€HT dont en 2012 : 427 K€HT.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	866	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	385	K€ HT
dont dépenses dans l'année	25	K€ HT
Nouveau bilan	866	K€ HT

Le montant des études dans le bilan prévisionnel est de 866K€ HT.

Au 31 décembre 2012, leurs règlements sont de 385 K€ HT, dont 25 K€HT en 2012.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	21 916	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 272	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 793	K€ HT
Nouveau bilan	23 135	K€ HT

Le montant des dépenses au 31 décembre 2012 pour les travaux et honoraires techniques s'élève à 2 272 K€HT :

- Travaux : 1 575 K€HT
- Honoraires techniques : 697 K€HT

Le nouveau montant de ce poste est fixé à 23 135 K€HT en augmentation de 1 219 K€HT par rapport au bilan approuvé.

Cette augmentation correspond principalement à :

- Actualisation du budget de travaux VRD et du Pont de la République au regard de l'évolution de l'indice TP 01,
- L'intégration dans le bilan de travaux de dévoiement du réseau EU 1500 (travaux faisant l'objet d'une convention SERM-Communauté d'Agglomération de Montpellier pour leur financement),
- Ajustement du montant des honoraires de maîtrise d'oeuvre

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	3 325	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	798	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	474	K€ HT
Nouveau bilan	3 608	K€ HT

La rémunération de la société est établie conformément à la concession d'aménagement pour un montant de : 3 608 K€ HT dont antérieurement réglée au 31/12/2012 : 798 K€ HT

Dont en 2012 : 474 K€ HT

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	711	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	257	K€ HT
dont frais financiers de l'année	110	K€ HT
Nouveau bilan	1 062	K€ HT

Les frais financiers évoluent à la hausse et s'élèvent à 1 062 K€HT.

Cette évolution fait suite principalement au recalage de l'échéancier de versement de la participation du concédant pour le pont de la République nécessitant la mobilisation d'un emprunt supplémentaire.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	945	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	339	K€ HT
dont frais divers de l'année	98	K€ HT
Nouveau bilan	1 151	K€ HT

3.1.7 Fonds de concours

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

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

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

L'échéancier de versement est ajusté compte tenu de la trésorerie prévisionnelle de l'opération. Le nouvel échéancier est le suivant : 800 K€ HT sur 2012 (déjà versé), 1 500 K€ HT sur 2014, 700 K€ HT sur 2015 et 1 800 K€ HT sur 2018.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	28 504	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	5 769	K€ HT
dont recettes dans l'année	5 188	K€ HT
Nouveau bilan	30 094	K€ HT

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

Les hypothèses de recettes ont été recalées suivant le programme de construction et des prix de cession des deux premières tranches de commercialisation.

Le montant prévisionnel des recettes de cession est en augmentation de 1 590 K€ HT, portant leur total de 28 504 K€ HT à 30 094 K€ HT

Au 31/12/2012, il a été perçu 5 769 K€ HT.

Cette augmentation traduit le bon résultat de commercialisation constaté sur la deuxième tranche de la ZAC.

3.2.2 Loyers

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

3.2.3 Conventions de participation

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

Ce poste est sans objet pour cette opération.

3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé	7 676	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	795	K€ HT
dont recettes dans l'année	84	K€ HT
Nouveau bilan	7 676	K€ HT

Le montant de la participation est fixé à 7 476 K€HT.

L'équilibre du bilan permet de ramener la participation à 7 476K€, soit -200K€ par rapport au CRAC précédent.

L'échéancier de versement est adapté en fonction de l'avancement et du prévisionnel des dépenses pour la réalisation de cet ouvrage.

Au 31/12/2012, la participation versée s'élève à 795 K€ HT dont 84 K€ HT en 2012.

3.2.5 Autres participations :

Le montant du poste Autres participations, subventions s'élève à 1 140 K€HT en progression de 660 K€HT.

Participation d'autres collectivités :

Le dévoiement du réseau unitaire D1500, objet de la convention tripartite Ville-SERM-Communauté d'Agglomération signée conduit à l'intégration au bilan de l'opération d'une participation de 660 K€HT à verser par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Subvention :

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

3.3 Moyens de financement :

Montant des emprunts

Bilan approuvé	4 000	K€
Encours au 31.12	4 000	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	9 000	K€

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

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	36 693	K€ HT
Nouveau bilan	38 752	K€ HT
Evolution	2 059	K€ HT

L'évolution par rapport au bilan approuvé s'expliquant notamment pour :

- les charges :
 - augmentation du poste travaux liée à l'actualisation des prix des VRD, du Pont de la République et du réseau EU D1500,
 - ajustement du poste « honoraires » sur travaux.
- les produits :
 - augmentation des prévisions de recettes recalées suivant le programme de construction et des prix de cession des premières tranches de commercialisation.
 - Intégration de la participation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier dévoiement du réseau EU D1500.
 - Intégration des subventions obtenues dans le cadre du programme « Ecocité ».

IV. CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Rive Gauche a été marquée en 2012 par la poursuite des études de Projet et le lancement des consultations d'entreprise pour la réalisation du pont de la République, et la réalisation des travaux de la première tranche de viabilité.

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 l'obtention des permis de construire en 2012 et la signature des actes fin 2012 pour les lots 1A, 1B et 2B.

La deuxième tranche de commercialisation représentant environ 220 logements lancée en 2012 s'est concrétisée par la mise au point des permis de construire en 2012 pour les lots 3, 5 et 6 et un dépôt en 2013.

Les études du pont de la République se sont poursuivies en 2012 pour un lancement de la consultation des entreprises fin 2012, une attribution début 2013 et un démarrage des travaux au printemps. L'achèvement des travaux du pont de la République est prévu début 2014.

Un avenant n°4 est proposé à l'approbation du Conseil municipal afin de modifier le montant de la participation et son échéancier de versement.

OPERATION 01205 - ZAC PORT MARIANNE - RIVE GAUCHE

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2012

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

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SHON - SDP	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
06/07/2012	Terrain à bâtir	1208 m²	4 674 m² SHON (PC = 4 674 m² SHON)	Commune de Montpellier SC 125, 127, 133 & 137 Lot 1B	Acquisition à la Commune de Montpellier les 10 & 15/07/2009 Publiée le 14/08/2009 - Volume 2009P n° 9447	SERM	SCI MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 1B	1 979 080,00 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - Servitude de passage sur la rampe d'accès : fonds servant : parcelles SC 125, 127, 133 & 137 (lot 1B) - fonds dominant : parcelles SC 134 & 136 (lot 1A) - Servitude réciproque de circulation en RdC et sous sol pour véhicules et piétons : fonds concernés SC 125, 127, 133 & 137 (lot 1B) + SC 134 & 136 (lot 1A) - Servitude réciproque pour tous les réseaux : fonds concernés SC 125, 127, 133 & 137 (lot 1B) + SC 134 & 136 (lot 1A) - Servitude réciproque de ventilation des parcs de stationnement en sous-sol : fonds concernés SC 125, 127, 133 & 137 (lot 1B) + SC 134 & 136 (lot 1A) - Engagement sur la nature des programmes et les prix de sortie, Paiement : à l'acte
31/07/2012	Terrain à bâtir	911 m²	4 300 m² SDP (PC = 3 921 m² SDP)	Commune de Montpellier SC n° 134 et 136 Lot 1A	Acquisition à la Commune de Montpellier le 10&15/07/2009, Publiée le 14/08/2009 - Volume 2009P n° 9447	SERM	Bouygues Immobilier	1 743 594,56 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : Avis des Domaines n° 09172V0490 en date du 23/02/2009 - Servitude de passage sur la rampe d'accès - fonds servant : parcelles SC 125, 127, 133 & 137 - fonds dominant : parcelles SC 134 & 136 - Servitude réciproque de circulation en rez de chaussée et sous-sol pour véhicules et piétons - fonds servant / dominant : parcelles SC 125, 127, 133 & 137 - fonds dominant / servant : parcelles SC 134 & 136 - Servitude réciproque pour tous les réseaux : fonds servant / dominant : parcelles SC 125, 127, 133 & 137 - fonds dominant / servant : parcelles SC 134 & 136 - Servitude de passage du réseau urbain de chaleur et de froid : - Servitude de passage pour l'entretien - fonds servant : parcelles SC 125, 127, 133 & 137 - fonds dominant : parcelles SC 134 & 136 Paiement : à l'acte

27/09/2012	Terrain à bâtir	1023 m ²	3 870 m ² SHON (PC = 3 825 m ² SHON)	Commune de Montpellier SC n° 130 Lot 2B	Parcelle SC 90 - dont provient la SC 130 : Acquisition à la Commune de Montpellier le 04/12/2009 Publiée le 11/01/2010 - Volume 2010P n° 412	SERM	DOMINIUM	1 532 390,47 €	Généralités : Habituelles au CCCT Particulières : - Adhésion à l'ASL - Servitudes de passage sur la rampe d'accès : fonds servant : parcelle SC 130 lot 2B - fonds dominant : parcelles SC 129 & 132 lot 2A - Servitudes de passage en sous-sol : fonds servant : parcelle SC 130 lot 2B - fonds dominant : parcelles SC 129 & 132 lot 2A Paiement : à l'acte
------------	-----------------	---------------------	--	---	---	------	----------	----------------	--



CR 01205 P.M RIVE GAUCHE
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 15/01/2009
Date de fin convention : 15/01/2019

Intitulé		2012		2013				2014				2015	2016	2017	2018	2019	Bilan
		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Nouveau
CHARGES																	
10 ETUDES	36 893	3 778	385	72	845	3 608	2 172	6 698	1 310	843	2 182	1 022	5 357	3 121	2 987	2 888	38 782
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEANT	866	25	1 555		26		4	30	18	18	18	18	73	60	81	59	113
12 ACQUISITIONS	1 555	424	2 410					6	2	2	2	2	10	7	121	15	1 555
13 TRAVAUX VRD	2 575	3	1 575					5 675	775	549	355	365	2 044	2 280	2 126	2 014	2 575
14 HONORAIRES SUR TRAVAUX	19 646	1 498	1 575	15	657	3 178	1 840	288	166	166	166	165	665	149	131	84	2 061
15 REMUNERATION	2 270	295	697	76	76	75	122	457	286	47	80	232	665	386	317	323	2 444
16 REMUNERATION	3 325	474	798	3	50	281	123	48	40	40	40	42	163	139	112	82	3 608
17 FRAIS DIVERS	945	98	339	30	13	51	48	142									1 151
18 TVA PERDUE																	
19 FONDS DE CONCOURS	4 800	800	800														4 800
20 FRAIS FINANCIERS SUR CT	136	3	58	25	24	23	8	8	21	20	19	10	10	2	70	112	78
21 FRAIS FINANCIERS SUR MT/IT	575	107	199				22	93				168	228	99			984
22 PRODUITS	36 893	5 281	6 604		60	968	-30	598	3 731	1 514	1 514	3 589	8 833	5 783	2 590	3 639	38 782
30 Loyers	33	33	33														33
31 Recupération charges locatives	1	1	1														1
32 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	28 504	5 188	5 769			718	30	748	3 731		854	3 589	8 173	3 658	2 890	3 639	30 094
33 Cessions immeubles bâtis																	
34 SUBVENTIONS AUTRES COLLECTIVITE	480					250		250			660		660	230			1 140
35 PARTICIPATION CONCEDEANT	7 676	84	795											1 925			7 476
36 PRODUITS FINANCIERS		2	2														2
37 REMBOURSEMENTS DIVERS																	
38 PRODUITS DIVERS		7	7		60		-60										
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 555	-2 212	-72	-785	-2 640	-2 202	-5 700	2 421	-843	-669	2 567	3 476	2 663	-67	-849	-2 088
60 AMORTISSEMENTS	5 800	459	2 793	117	118	119	120	473	120	121	122	1 741	2 105	2 169	534	551	1 140
64 AMORTISSEMENT EMPRUNT	4 000	459	793	117	118	119	120	473	120	121	122	1 741	2 105	2 169	534	551	1 140
65 Remboursements avances d'opérations	2 000		2 000														2 000
66 Avances versées																	
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE OPERATION																	
90 FLUX DE TVA																	
Mobilisations		6 000	8 000														11 000
70 MOBILISATION EMPRUNT	4 000	4 000	4 000														4 000
74 MOBILISATION AVANCE VERSEE PAR AUTRE	2 000		2 000														2 000
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE																	
91 créditeurs divers		6	6														
MOYENS DE FINANCEMENT		-459	3 212	-117	-118	-119	4 880	4 527	-120	-121	-122	-1 741	-2 105	-2 169	-540	-551	-140
TRESORERIE		1 680		1 482	440	-2 928	-172	-172	2 128	1 012	154	1 199	1 199	3 808	3 629	2 229	

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHAR, JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Richter Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Avenant n°10

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 la cadre des marchés publics et des délégations de service public.

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant la possibilité de commercialisation à court terme 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.

Aujourd'hui, compte-tenu des quelques aménagements et opérations restant à réaliser (construction de l'immeuble de bureaux de l'îlot M notamment), il est proposé, par un avenant n°10, de proroger de deux ans la concession d'aménagement pour permettre à la SERM d'assurer ses missions jusqu'au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2012, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 47 170 000 € en dépenses et en recettes dont 44 451 000 € engagés en dépenses et 46 330 000 € perçus en recettes.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012,
- d'approuver les termes d'un avenant n°10 à la concession d'aménagement afin de proroger la concession jusqu'au 31 décembre 2016,

- 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 MANBROUX

Publiée le : 26 novembre 2013 |

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

**COMMUNE DE
MONTPELLIER**

CONCESSION D'AMENAGEMENT

ZAC PORT MARIANNE - RICHTER

Commune de MONTPELLIER

AVENANT N° 10

ENTRE

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

et désignée dans ce qui suit par "la Collectivité"

d'une part,

ET

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

Représentée par Monsieur 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 CONVENU CE QUI SUIV

EXPOSE

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

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

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

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

- par délibération en date du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant de la convention initiale n°8 signé le 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, relatif à la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé. Il a été décidé que la SERM n'assurerait désormais plus directement cette mission et que celle-ci serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur. L'article 20.II.5 relatif à la rémunération de la SERM a été modifié afin d'intégrer la suppression de cette mission.
- par délibération en date du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant de la convention initiale n°9 signé le 9 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009, relatif à la prolongation de la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2014 afin de lancer la commercialisation d'un programme complémentaire sur l'îlot M.

L'accompagnement de la commercialisation et de la réalisation du programme de bureaux du CNFPT, représentant environ 4 500 m² SDP sur l'îlot M, nécessite de prolonger la durée de la convention publique d'aménagement confiée à la SERM.

Tel est l'objet du présent avenant n° 10.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 5 de la convention dans sa rédaction issue de l'avenant n°9 est modifié comme suit :

La mission de la SERM dans le cadre de la convention publique d'aménagement de la ZAC Port Marianne – Richter est prolongée jusqu'au 31 décembre 2016.

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 3 – ENTRE EN VIGUEUR

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

A Montpellier, le
En trois exemplaires originaux

La Société
Monsieur Thierry LAGET
Directeur Général

La Ville
Monsieur Michaël DELAFOSSE
Adjoint au Maire de Montpellier
Délégué à l'urbanisme

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Richter

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Les intervenants pour la réalisation de la ZAC sont :

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

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

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

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

Par Avenant n°1 en date du 11 août 1995 au traité de concession, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995, 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.

1.2.2 Recours

Sans objet

1.3 Programme

Le quartier PORT MARIANNE - Richter se développe sur une surface d'environ 12 ha, le long du Lez, sur la rive gauche, entre le Lez et l'avenue Raymond Dugrand, 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 2012, le suivant :

Logements

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

Bureaux

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

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	± 12 000 m ²
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0m ²

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

La totalité des terrains est actuellement maîtrisée.

L'ensemble des espaces publics est aujourd'hui remis à la ville de Montpellier

2.2 Etudes

Toutes les études ont été réalisées, aucune dépense en 2012.

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

Les travaux encore à réaliser concernent :

- Rénovation des Cœurs d'îlots G (la faluche, ACM) et H (Copropriété « Les caravelles », ACM) et mise en place de containers enterrés pour la collecte des ordures recyclables. Ces travaux sont livrés en 2013.
- 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.
- La mise en service de la ligne 3 de tramway depuis avril 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 600 K€ HT seront réalisés à partir du deuxième semestre 2013.

2.4 Commercialisation

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

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

Les îlots sont entièrement commercialisés, à l'exception du programme complémentaire de bureau ajouté sur l'îlot M pour 4 500 m² SDP qui devrait faire l'objet d'un compromis de vente dans le deuxième semestre 2013 et dont la cession devrait intervenir en 2014.

L'avancement des cessions de charges foncières au 31 décembre 2012 est le suivant :

a/ 1 595 logements livrés

	Logements
Ilôt F - SCI Richter 1 ^{er} - MARIGNAN Immobilier PRAGMA	294
SCI Richter 2 ^{ème}	
Ilôt F - MARIGNAN-PRAGMA Les terrasses de Marianne98	
Ilôt G - SHEMC - 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.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Sans objet

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Sans objet

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 090	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 096	K€ HT
dont dépenses dans l'année	8	K€ HT
Nouveau bilan	2 112	K€ HT

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

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	3 040	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 039	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	3 040	K€ HT

Aucune dépense n'a été faite sur l'année 2012. Les études sont terminées et soldées.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	28 140	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	26 715	K€ HT
dont dépenses dans l'année	35	K€ HT
Nouveau bilan	28 057	K€ HT

Les dépenses de l'année 2012 correspondent essentiellement aux honoraires de maîtrise d'œuvre pour la conception du réaménagement des cœurs d'ilots G et H et de la place Thermidor.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	4 719	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 363	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	5	K€ HT
Nouveau bilan	4 780	K€ HT

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

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 134	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 124	K€ HT
dont frais divers de l'année	11	K€ HT
Nouveau bilan	1 139	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent essentiellement à des frais de publicité d'appels d'offres et de reprographie (cœurs d'ilot G et H), ainsi que de communication.

3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	6 267	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT
Nouveau montant prévisionnel	7 067	K€ HT

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.

La cession de l'ilot M permet de proposer le versement d'un fonds de concours supplémentaire de 800 K€ HT à la ville de Montpellier au terme de l'opération.

3.1.7 Frais financiers

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

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	35 151	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	35 148	K€ HT
dont recettes dans l'année	-3	K€ HT
Nouveau bilan	35 948	K€ HT

Les montants des recettes de cessions portées au nouveau bilan et constatées au 31 décembre 2012 se composent comme suit :

Le montant des cessions de charges foncières dans le bilan prévisionnel est de : 19 181 K€ HT
au 31 décembre 2012 ont été perçus : 19 178 K€ HT
dont en 2012 -3 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 2012.

Les ventes d'immeuble bâti à cocontractant sont de : 2 092 K€ HT
Elles ont été intégralement perçues au 31 décembre 2012.

La cession de la charge foncière de l'ilot M représente une recette prévisionnelle en 2015 de : 800 K€ HT

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	366	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	329	K€ HT
dont recettes dans l'année	39	K€ HT
Nouveau bilan	369	K€ HT

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

3.2.3 Participations du concédant

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

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

1/ La Ville de Montpellier :

pour le financement des infrastructures primaires pour la part qui ne concourt pas exclusivement à la desserte du quartier (boulevard Urbain, carrefour avenue Raymond Dugrand, maillage des réseaux, assainissement) et pour les travaux de viabilité nécessaires à l'implantation de la Faculté de Science Economiques et Gestion,

un montant de : 8 420 K€ HT

2/ La Communauté d'Agglomération :

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

un montant de : 953 K€ HT

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

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

Participation antérieure à 2004 de 152 K€ HT

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

3.2.4 Autres Produits

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

3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	598	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	601	K€ HT
dont recettes dans l'année	4	K€ HT
Nouveau bilan	601	K€ HT

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Avances interopérations

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

ZAC OVALIE :

Une avance de 1 500K€ en 2008 dont le remboursement est prévu en T1 2013.

ZAC PARC MARIANNE :

Une avance de 1 500K€ sera faite en T1 2013 pour un remboursement programmé en T4 2013.

3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	46 365	K€ HT
Nouveau bilan	47 170	K€ HT
Evolution	804	K€ HT

L'évolution du bilan est la conséquence de la commercialisation des charges foncières du programme complémentaire de bureaux pour le siège régional du CNFPT, d'environ 4 500m² SDP sur l'ilot M.

IV. CONCLUSION

Le bilan consolidé de la ZAC Port Marianne – Richter est équilibré à 47 170 K€ HT.

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

La concession arrivera à son terme au 31 décembre 2014. Compte tenu de la nécessité d'accompagner la commercialisation de l'ilot M, une prolongation doit être envisagée jusqu'au 31 décembre 2016.



CR 01270C + CONSOLIDATION RICHTER

Règlé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 01/01/1992
Date de fin convention : 31/12/2014

Bilan		2012		2013			2014				2015		2016		Bilan	
	Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau
	CHARGES	46 365	59	44 451	265	382	430	425	1 501	39	12	34	12	43	1 076	47 170
10	ÉTUDES	3 040		3 039				8	8							3 040
11	ACQUISITIONS AUPRÈS DU	204		204												204
12	ACQUISITIONS	1 886	8	1 892				244	1 166	2	2	2	2		8	1 908
13	TRAVAUX VRD	14 980	2	13 686	215			3	11	25		21	5		46	14 897
14	TRAVAUX BÂTIMENT	10 811	6	10 787	3	332	375	3	84	5	5	4	4		21	10 819
15	HONORAIRES sur TRAVAUX	2 349	27	2 242	25	23	29	17	17	4	4	4	4		14	2 340
17	RÉMUNÉRATION	4 719	5	4 363	22	24	29	17	92	2	1	2	1		5	4 779
18	FRAIS DIVERS	1 134	11	1 124			5	9	13	1	1	1	1	43	276	1 139
19	TVA PERDUE															
20	FONDS DE CONCOURS	6 267		6 267												7 067
21	FRAIS FINANCIERS CT	126		126												127
22	FRAIS FINANCIERS MT/LT	634		634												634
27	FRAIS COMMERCIALISATION	215		88				127	127							215
	PRODUITS	46 365	40	46 330	10	10	10	10	40	800				800		47 170
30	LOYERS	366	39	329	10	10	10	10	40							369
50	VENTES DE TERRAINS ET	19 181	-3	19 178										800		19 978
51	CESS BATIS CO	2 092		2 092												2 092
52	VENTES DE BATIMENTS	13 878		13 878												13 878
55	PARTICIPATION CONCÉDANT	9 525		9 525												9 525
56	PRODUITS FINANCIERS	598	4	601												601
57	REMBOURSEMENTS DIVERS	496		496												496
58	PRODUITS DIVERS	230		230												230
	RESULTAT		-19	1 879	-255	-372	-420	-415	-1 461	-39	-12	-34	-12	757	-1 076	
	AMORTISSEMENTS	10 006		10 133	1 500			-127	1 373							11 506
55	AVANCE VERSEE à autre opé	10 006		10 006	1 500			-127	-127							11 506
57	DEBITEURS CREDITEURS			127												
59	VERSEMENT AVANCE à															
90	FLUX DE TVA															
	MOBILISATIONS	10 006		8 507	1 500	500	1 000	-1	2 999							11 506
74	MOBILISATION AVANCE	5 000		5 000												5 000
77	Depots et cautions recus Parking			1												
78	REMBOURSEMENT AVANCE	5 006		3 506	1 500	500	1 000	-1	3 000							6 506
	MOYENS DE FINANCEMENT			-1 626	-53	500	1 000	126	1 626							
	TRESORERIE		250			6	507	417	417	372	357	317	319	1 076		

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOLI, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUZE-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jardins de la Lironde Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Avenant n°9

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.

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

La 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 et 500 000 € en 2012. Le fonds de concours total versé à la Ville par l'opération d'un montant de 3 743 000 € reste inchangé par rapport au bilan précédent.

Au 31 décembre 2012, les dépenses engagées s'élevaient à 39 933 000 € pour un montant de recettes perçues de 42 205 000 €, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrant à 44 762 000 € en dépenses et en recettes, soit une augmentation de 544 000 € liée à principalement au poste de travaux VRD.

Compte tenu de la commercialisation à venir de l'île Y, il est proposé un avenant n°9 à la concession d'aménagement en vue de proroger les missions de la SERM jusqu'au 31 décembre 2017.

En conséquence il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012 ;
- 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 2012 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°9 à la concession d'aménagement en vue de proroger les missions 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 : 26 novembre 2013



OPERATION 01260 - ZAC PORT MARIANNE - JARDINS de la LIRONDE
ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2012

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 ACQUISE	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
06/06/2012	Terrain	354	MONTPELLIER - DL 145	M. Emmanuel GRASSET	SERM	104 505,00 €	Générales : Habituelles Particulières : Avis des Domaines n° 2011 172V1729 du 12/08/2011 Paielement : sur présentation attestation notariale
		743	MONTPELLIER - DL 544				
		748	MONTPELLIER - DL 546				

**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 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil Municipal a le 29 septembre 2000, par délibération reçue en préfecture le 09 octobre 2000, approuvé le dossier de réalisation et demandé la déclaration d'utilité publique.

L'opération a été déclarée d'utilité publique le 15 novembre 2000 par l'arrêté n°2000-01-3559 et l'arrêté de DUP a été prorogé en date du 30 septembre 2005 par l'arrêté n°2005-I-2414.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'avenant n°6, signé le 28 août 2006, reçu en préfecture le 05 septembre 2006 et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 31 juillet 2006, a augmenté la participation d'équilibre de la Collectivité de 2 392 K€ TTC (2 000 K€ HT) pour compenser la diminution des recettes de cession générée par la programmation d'un lycée dans le périmètre de la ZAC, sur un 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.

1.2.2 Recours

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

1.3 Programme

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

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

	SHON programme	SHON maximale constructible
<u>ZAC approuvée le 29 sept 2000 :</u>		
Logements y compris les extensions mesurées du bâti existant, comprenant 20 à 25% de logements sociaux et équipements publics éventuels	122 000 m ²	130 000 m ²
Locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières	35 000 m ²	40 000 m ²
Logements ou locaux d'activités et professionnels le long de l'avenue Pierre Mendès France	22 000 m ²	25 000 m ²
<u>Extension :</u>		
Logements comprenant 30 à 35% de logements sociaux	14 260 m ²	15 350 m ²
Total	193 260 m²	210 350 m²

Le programme des équipements publics approuvé par délibération du conseil municipal du 29 septembre 2000 a fixé les modalités de réalisation et de financement des équipements publics correspondant aux besoins des habitants et usagers du futur quartier des Jardins de la Lironde, et dont le financement est assuré pour partie dans le cadre de la ZAC :

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

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

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

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

A ce programme s'ajoutent la réalisation d'un Lycée hôtelier et d'un gymnase sur l'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 réalisée sur la parcelle Y est une solution provisoire dans l'attente de la construction du nouveau groupe scolaire André Malraux rue Joan Miro, et dont l'ouverture est prévue pour septembre 2015. S'agissant d'une occupation temporaire, elle n'est donc pas intégrée au PEP de la ZAC.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	304 000 m ²
Surface maîtrisée	99 %
Surface acquise dans l'année	3670 m ²

Les acquisitions foncières à l'intérieur du périmètre de la ZAC (superficie totale : 40 hectares) :

- une partie des terrains n'est pas comprise dans le programme des acquisitions foncières : domaine public existant et maintenu, équipements publics, bassins de rétention de la Lironde, propriétés privées bâties et leurs abords immédiats.
Ils représentent une superficie d'environ 10 ha, soit 25 % de la superficie totale.
- une partie importante des terrains à acquérir est actuellement maîtrisée, soit une superficie d'environ 30 ha soit 99 % de la superficie totale à acquérir,
- Les terrains acquis dans l'année 2012 concernent d'une part, les parcelles DL 538, 540, 544, 546, 542, 550 permettant la réalisation de la voie douce d'accès à l'île N et d'autre part la parcelle RY 213 France télécom nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien.
- Le solde des terrains à acquérir est sous promesse de vente et sera acté en 2013. Cela concerne les parcelles RY 161, 154 et 221 Pôle Emploi nécessaire à l'élargissement de la rue Le Titien et les parcelles SD 184, 186 et 189 Ville de Montpellier terrain d'assiette de l'île M2.

2.2 Etudes

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

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

En 2012, le lancement du programme de l'île M2, première « Folies architecturale du XXI^{ème} S. » a nécessité la réalisation de prestations spécifiques : concours, maquette 3D, ...

2.3 Travaux

Le poste travaux comprend les travaux préparatoires et préalables, les travaux de viabilité primaire strictement nécessaires pour assurer la viabilité du quartier, les travaux de viabilité secondaire et tertiaire, les imprévus et les honoraires techniques et les frais sur travaux.

Les travaux d'aménagement des abords du lycée Georges Frêche et de la Rue Le Titien ainsi que l'aménagement paysagé du parc Ouest ont constitué l'essentiel de l'activité de l'année.

En 2013, sont programmés notamment les travaux de viabilisation de la phase 2 de la Rue Fra Angelico assurant la desserte des îles J et K, ainsi que le lancement de la viabilisation de l'île N.

Enfin, ce poste garde une petite provision pour la viabilisation des terrains de tennis compris entre les rues Le Tintoret et Le Pérugin, pour lesquels des repreneurs (projet tennis, projet Padel) semblent intéressés.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	193 260 m ² shon
% commercialisé (actes ou conv. Part signés)	90%
Surface commercialisée dans l'année	4 500 m ²

Nombre de logements programmés	2 000
% commercialisé (actes ou Conv. Part. signés)	94 %
Commercialisés dans l'année	58

Il ne reste plus que 2 îles à commercialiser sur l'ensemble de l'opération: l'île M2 et l'île Y.

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

En 2013, sont prévus un complément sur l'île N en convention de participation pour 12 logements, toujours avec le promoteur Hélénius, et la signature d'un compromis de vente pour 36 logements et 260 m2 d'activités en RdC sur l'île M2 avec le promoteur Dominium (Les Nouveaux Constructeurs).

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Aucun acte signé dans l'année.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Aucun compromis signé dans l'année.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	10 706	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	10 431	K€ HT
dont dépenses dans l'année	255	K€ HT
Nouveau bilan	10 706	K€ HT

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 680	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 615	K€ HT
dont dépenses dans l'année	103	K€ HT
Nouveau bilan	2 760	K€ HT

L'évolution de ce poste au bilan tient compte de l'ajustement des frais d'urbaniste (± 40 K€) et les frais de concours de la folie architecturale (± 40 K€) non prévus initialement.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	19 589	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	16 657	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 744	K€ HT
Nouveau bilan	20 018	K€ HT

Cette augmentation est la conséquence de prestations supplémentaires intégrées dans le bilan prévisionnel.

Les travaux d'aménagement des abords du lycée ont vu leur coût augmenter à mesure que le projet s'est précisé (± 170 K€). Il en va de même pour la viabilisation de l'île N, dont le projet a été revu pour s'adapter au projet immobilier et tenir compte des remarques des riverains du lotissement Virenque (± 120 K€).

Enfin, ce poste prévoit également l'estimation du coût de viabilisation de l'île Y (± 140 K€), dont la commercialisation avait été jusqu'ici neutralisée compte tenu de l'occupation de ce terrain par la Ville de Montpellier pour le groupe scolaire provisoire.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 275	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 565	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	219	K€ HT
Nouveau bilan	5 360	K€ HT

Elles sont établies conformément au contrat de concession.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 312	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 010	K€ HT
dont frais divers de l'année	54	K€ HT
Nouveau bilan	1 261	K€ HT

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

3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	3 743	K€ HT
dont dans l'année	500	K€ HT

Le fonds 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 versée en 2011.
- La seconde partie de 500 K€ affectée au programme d'équipement public a été versée en 2012, selon le même échéancier que lors du CRAC 2010.

Au 31/12/2012, l'intégralité des fonds de concours actés a été reversée.

3.1.7 Frais financiers

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

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	42 324	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	40 302	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 311	K€ HT
Nouveau bilan	42 858	K€ HT

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

Les programmes de logements locatifs sociaux sont commercialisés à 200 € HT/m² 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 et Celhay) reste à 160 € HT/m² shon pour un total de 2 495K€.

En 2012, les recettes constatées proviennent des conventions de participations des programmes privés de l'île K (DOMINIUM – BON) et de la famille Celhay pour un total de 1 280K€.

Les cessions au concédant sont stables à 111 K€, entièrement versées au 31 décembre 2012.

L'augmentation du bilan prévisionnel s'explique par la bonne commercialisation des derniers programmes, l'augmentation de participation (île N) et la commercialisation prévisionnelle de l'île Y.

3.2.2 Loyers

Sans objet

3.2.3 Participations du concédant

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

3.2.4 Autres Produits

Bilan approuvé	166	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	169	K€ HT
dont recettes dans l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	169	K€ HT

3.2.5 Produits Financiers

Bilan approuvé	188	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	195	K€ HT
dont recettes dans l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	195	K€ HT

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Avances Interopérations

La trésorerie positive de l'opération « Les Jardins de la Lironde » permet une avance à l'opération PARC MARIANNE de 1 500 K€ du premier trimestre 2012 avec un remboursement prévu de 1 000 K€ au 3^{ème} trimestre 2013 et de 500K€ en 2015.

3.3.2 Avances de la collectivité

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

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

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	44 218	K€ HT
Nouveau bilan	44 762	K€ HT
Evolution	544	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 et viabilisation de l'île Y.
- pour les produits :
 - l'amélioration des recettes de cession (544 K€ HT) due à la bonne commercialisation, l'intégration de la cession des droits à construire de l'île Y et l'augmentation des programmes en participation.

IV. CONCLUSION

La ZAC Port Marianne – Les Jardins de la Lironde est une opération active, marquée en 2012 par l'ouverture du lycée Georges Frêche et le choix du projet Farshid Moussavi/ Dominium pour la première folie architecturale du XXI^{ème} siècle, sur l'île M2.

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

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

La Concession arrivera à son terme au 31 décembre 2015 et devra être prolongée afin d'accompagner la commercialisation de la dernière île « Y ».

OPERATION 01260 - ZAC PORT MARIANNE - JARDINS de la LIRONDE

SERM CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2012

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
20/02/2012	2 parcelles de terre	420 m²	0 m² shon	Commune de Montpellier RY204, RY207 Lot Mas de Carbonnier	Parcelle RY 204 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 23 & 26/09/2005 Publié le 15/11/2005 - Volume 2005P n° 15174 Parcelle RY 207 : Acquisition à Mme & Mr LIGNON le 10/09/1990 Publié le 03/10/1990 - Volume 1990P n° 12155 Suivie d'une attestation rectificative du 13/05/1991 Publiée le 13/05/1991 - Volume 1991P n° 5563.	SERM	MORENO- GUZMAN Gustave	21 000,00 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - Le vendeur s'oblige envers l'acquéreur de : * prendre à sa charge le dévolement du réseau ERDF situé sous l'emprise de la parcelle cadastrée RY n° 204 ; ledit réseau ERDF devant être intégré au futur domaine public ; * prendre à sa charge la reconstruction des clôtures dans l'esprit de la ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde. Paiement : à l'acte

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

CONCESSION D'AMENAGEMENT

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

AVENANT n° 9

ENTRE

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

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

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

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

- Un avenant n°4, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2005, et reçu en Préfecture le 1^{er} août 2005, signé le 26 juillet 2005 reçu en Préfecture le 16 septembre 2005 ayant pour objet de définir une dégressivité de la rémunération de la SERM pour prendre en compte l'accroissement des prix fonciers.
- Un avenant n°5, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 27 octobre 2005, et reçu en Préfecture le 8 novembre 2005, signé le 29 novembre 2005 reçu en Préfecture le 30 novembre 2005, a établi un nouveau bilan prévisionnel de l'opération prenant en compte un fonds de concours de la ZAC au coût de construction du groupe scolaire et une participation financière de la Collectivité au coût de l'opération.
- un avenant n° 6, approuvé par délibération de la Collectivité en date du 25 juillet 2006 et reçu en Préfecture le 31 juillet 2006, signé le 28 août 2006 reçu en Préfecture le 5 septembre 2006 ayant pour objet d'augmenter la participation financière de la Collectivité générée par la programmation d'un lycée dans le périmètre de la ZAC, sur un ilot initialement destiné à des programmes de bureaux.

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

La concession expire au 31 décembre 2015. Cette date doit être repoussée pour permettre l'achèvement du programme d'aménagement.

Tel est l'objet du présent avenant.

CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONCESSION

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

La présente concession expirera le 31 décembre 2017. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération. A cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 2 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR

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

A Montpellier, le
En 3 exemplaires originaux

La Société
Monsieur Thierry LAGET
Directeur Général

La Collectivité
Monsieur Michaël DELAFOSSE
Adjoint au maire de Montpellier
Délégué à l'urbanisme



CR 01260 ZAC DES JARDINS LIRONDE
Régie HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 20/07/1990
Date de fin convention : 31/12/2015

Intitulé	2012		2013				2014				2015		2016		Bilan
	Bilan	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	
CHARGES	44 218	2 875	39 933	497	274	906	778	2 455	152	71	469	566	1 258	467	44 762
10 ETUDES	2 680	103	2 615	37	12	42	17	107	2	2	8	8	20	11	2 760
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCÉDANT	1 305	255	1 305	-3		157	49	204	4	4	4	4	16	55	1 305
12 ACQUISITIONS	9 401	1 629	9 125	361	213	513	613	1 700	94	19	384	439	935	232	9 401
13 TRAVAUX VRD	17 722	115	15 182	62	19	43	51	1 775	16	11	22	36	85	50	18 212
14 HONORAIRES SUR TRAVAUX	1 867	219	1 475	38	17	99	36	190	19	17	33	61	131	29	1 806
15 RÉMUNÉRATION	5 275	54	4 565		14	53	11	79	18	18	18	18	72	70	5 360
16 RÉMUNÉRATION	1 312		1 010												1 261
17 FRAIS DIVERS	1 312		1 010												1 261
18 TVA PERDUE															
19 FONDS CONCOURS	3 743	500	3 743												3 743
20 FRAIS FINANCIERS CT	168		168												168
21 FRAIS FINANCIERS MT/LT	743		743												743
22 FRAIS DIVERS EXPLOITATION															
26 FRAIS COMMERCIALISATION	3		3												3
PRODUITS	44 218	1 320	42 205	151	834	834	985	985	209	209	209	469	1 096	475	44 762
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	42 214	1 311	40 191	151		834		985	209	209	209	469	1 096	475	42 748
51 VENTES AU CONCÉDANT	111		111												111
55 Participations PEP	1 540	7	1 540												1 540
56 PRODUITS FINANCIERS	188		195												195
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	55		55												55
58 PRODUITS DIVERS	111	3	114												114
RESULTAT D'EXPLOITATION	11 001	-1 555	2 272	-346	-274	-72	-778	-1 470	57	139	-260	-97	-162	-467	11 001
AMORTISSEMENTS	11 001	1 456	11 074				-73	-73							11 001
60 AMORTISSEMENTS EMPRUNTS															
62 REMBOURSEMENT AVANCE	3 201		3 201												3 201
64 Remboursement avances															
65 AVANCES VERSEES A OPERATIONS	7 800	1 500	7 800												7 800
67 CAUTIONNEMENTS VERSES		-44	73												
90 FLUX DE TVA															
9030 Flux de TVA															
MOBILISATIONS	11 001		9 501		1 000			1 000						500	11 001
70 MOBILISATION EMPRUNTS															
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ	3 201		3 201												3 201
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	6 300		6 300												6 300
78 REMBOURSEMENT AVANCES VERSEES	1 500				1 000			1 000						500	1 500
MOYENS DE FINANCEMENT	-1 456	-1 573	-1 573	-66	1 000	432	73	1 073	360	498	194	141	500	174	
TRESORERIE		370			609	432	303	303	360	498	194	141	500	174	

Sur

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Jacques Cœur Concession d'aménagement Ville / SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012)

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, a retiré cet ouvrage du programme des équipements publics de la ZAC.

Au 31 décembre 2012, les dépenses engagées par la concession d'aménagement s'élevaient à 55 050 000 € et les recettes perçues à 53 663 000 €. A la même date, le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à 73 268 000 €, en diminution d'environ 1 039 000 € par rapport à l'exercice 2011.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012 ;
- de prendre acte des documents joints identifiant les cessions et les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – Jacques Cœur du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ;
- 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 : 26 novembre 2013

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

VILLE DE MONTPELLIER

PORT MARIANNE - Jacques Cœur

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

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

Géomètre Cabinet SIRAGUSA

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

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

Le traité de concession est devenu convention publique d'aménagement le 1^{er} Avril 2001 en application de la loi 200-1208 du 13 décembre 2000.

Une nouvelle convention publique d'aménagement prenant acte de cette évolution législative et valant avenant n° 2 au traité de concession antérieur a été approuvée par le Conseil Municipal le 25 juillet 2001 et signée le 6 septembre 2001.

Cette convention publique d'aménagement a fait l'objet

- d'un avenant n°1 en date du 23 octobre 2002, reçu en préfecture le 24 octobre 2002, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2002, reçue en préfecture le 7 octobre 2002, relatif à la préparation de l'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur,

- d'un avenant n° 2 en date du 9 septembre 2003, reçu en préfecture le 12 septembre 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2003, reçue en préfecture le 7 août 2003, relatif à la construction d'un immeuble place Ernest Granier afin d'assurer la cohérence de l'ensemble du programme,
- d'un avenant n° 3 du 13 novembre 2003, reçu en préfecture le 14 mars 2003, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2003, reçue en préfecture le 4 novembre 2003, relatif à l'intégration dans le périmètre des voiries primaires riveraines du quartier au droit de l'opération : avenue de la mer et C 37.

Depuis lors, les études engagées par l'avenant n°2 ont permis d'élaborer le « projet urbain » pour l'extension de l'opération d'aménagement au sud du bassin.

L'avenant n° 4, en date du 23 septembre 2004, reçu en préfecture le 23 septembre 2004, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004, a permis de prolonger les délais et la durée de la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2008.

L'avenant n° 5, en date du 5 janvier 2005, reçu en préfecture le 06 janvier 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2004, reçue en préfecture le 25 octobre 2004, modifie l'objet de la convention publique d'aménagement, pour intégrer l'extension au Sud, le nouveau périmètre, le bilan prévisionnel et la durée prolongée jusqu'au 31 décembre 2013.

L'avenant n° 6, en date du 14 septembre 2005, reçu en préfecture le 16 septembre 2005, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2005, reçue en préfecture le 1^{er} août 2005, modifie le périmètre de la convention publique d'aménagement en excluant l'emprise de l'avenue de la mer à l'exception de ses contre-allées ainsi que les modalités de rémunération de la SERM sur les acquisitions foncières.

Par avenant n°7 en date du 17 septembre 2007, reçu en préfecture le 18 septembre 2007, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2007, reçue en préfecture le 31 juillet 2007, il a été décidé que la SERM n'assurera plus directement la mission de SPS et que cette mission serait confiée par la SERM à un prestataire extérieur désigné après mise en concurrence.

Par avenant n°8 en date du 9 septembre 2009, reçu en préfecture le 18 septembre 2009, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 7 août 2009, la durée de la CPA qualifiée en la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2014.

Par avenant n°9 en date du 23 août 2010, reçu en préfecture le 09 septembre 2010, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 juillet 2010, reçue en préfecture le 29 juillet 2010, l'échéancier de versements de la participation de la Ville a été modifié eu égard à la bonne santé financière de l'opération, et la durée de la concession a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2018 afin d'intégrer la réalisation du programme de l'îlot H.

ZAC INITIALE - secteur nord

Les objectifs et modalités d'association du public pour la ZAC initiale, secteur nord, ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 1995.

Le bilan de la concertation a été tiré en même temps que le dossier de création arrêté dans la délibération du Conseil municipal du 27 février 1997.

Le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 1997.

Le bilan de la concertation au stade de la préparation du dossier de réalisation a été tiré par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier en date du 22 octobre 1998. Dans cette même délibération, le Conseil Municipal a arrêté le dossier de réalisation de la ZAC et notamment le règlement, le plan d'aménagement de zone et les modalités de financement de la ZAC.

L'enquête publique portant sur le plan d'aménagement de zone et la déclaration d'utilité publique de l'opération est intervenue du 27 avril 1999 au 2 juin 1999.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 1999.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26 octobre 1999 (arrêté n°99 I 3552).

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

Dans sa délibération du 31 mars 2004, le conseil municipal de la Ville de MONTPELLIER a décidé de lancer une procédure d'extension de la ZAC, d'adopter les objectifs d'aménagement proposés et d'approuver les modalités de concertation du public.

Par délibération du 07 Octobre 2004, le conseil municipal de la Ville de Montpellier a, concernant l'opération d'extension de la ZAC :

- approuvé le bilan de concertation,
- approuvé le dossier de création,
- arrêté le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier de réalisation.

L'enquête publique relative à la modification du plan d'occupation de sols de cette extension, valant enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de cette opération, et valant également enquête publique au titre de l'annexe du décret n°85-453 du 23 avril 1985 relatif à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, s'est déroulée du 8 novembre au 8 décembre 2004 inclus.

Par délibération en date du 28 février 2005, le Conseil Municipal a approuvé la modification du POS sur le secteur Port Marianne Jacques Cœur extension.

Par délibération en date du 9 mai 2005, le Conseil Municipal a adopté la déclaration de projet et a prononcé l'intérêt général de l'opération d'extension de ZAC.

Par arrêté Préfectoral n° 2005-I-1429 en date du 20 juin 2005, ont été déclarés d'utilité publique les travaux et acquisitions foncières nécessaires à l'extension de ZAC.

Par délibération en date du 25 juillet 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics sur le secteur de l'extension de ZAC.

Par arrêté Préfectoral n° 2006-01-2264 en date du 26 septembre 2006, il est procédé à l'ouverture de l'enquête parcellaire en vue de la délimitation des terrains nécessaires à la réalisation des travaux d'extension de ZAC. Cette enquête parcellaire a eu lieu du 23 octobre au 8 novembre 2006.

Par arrêté Préfectoral n° 2006-01-2981 en date du 12 décembre 2006, sont déclarés cessibles au profit de la SERM, les immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire pour l'opération.

IMMEUBLE place Ernest Granier « Arche Jacques CŒUR »

La construction de cet immeuble de bureaux de 11 650 m² a été confiée à l'aménageur compte tenu de sa complexité. Le bâtiment a été livré en juillet 2007.

ILOT H et PARKING PUBLIC

La réalisation par la SERM d'un parking public de 1 000 places environ, situé en sous-sol de l'ilot H a été décidé par délibération du Conseil Municipal du 27 juillet 2009, reçue en préfecture le 07 août 2009. Ce parking public a été intégré au programme des Equipements Publics de la ZAC Jacques Cœur approuvé par cette même délibération.

Par délibération du conseil municipal en date 03 octobre 2011, reçue en préfecture le 12 octobre 2011, la ville a décidé, d'une part de réduire la capacité du parking à environ 750 places sur 3 niveaux, d'autre part d'exclure ce parking du programme des équipements publics de la ZAC.

1.2.2 Recours

Sans objet

1.3 Programme

ZAC INITIALE - secteur nord

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

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

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

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

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

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

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

IMMEUBLE place Ernest Granier « Arche Jacques CŒUR »

Afin d'assurer la cohérence urbaine et architecturale de l'opération d'aménagement et du traitement de la place Ernest GRANIER, la construction d'un immeuble d'activités (bureaux, commerces et services) de 11 650 m² a été réalisée par l'aménageur.

Ilot H et Parking sur l'avenue Raymond Dugrand :

L'ilot H (opération La Mantilla), situé à l'intersection de l'avenue Raymond Dugrand et de la future avenue Théroigne de Méricourt associe un programme de logements, des bureaux sur la place Pablo Picasso, et une importante façade commerciale préfigurant la requalification de l'avenue Raymond Dugrand.

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

Une réflexion est en cours sur le portage et l'exploitation des places de stationnement ouvertes au public : portage par la concession avec mise à disposition d'un prestataire exploitant jusqu'en 2018 puis cession à un investisseur. En l'état, ce parking ne constitue pas un ouvrage public et ne figure pas dans le programme des équipements publics de la ZAC.

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

Le profil définitif de cette voirie primaire inter-quartiers a été établi sur la base d'une continuité de traitement (revêtement, plantations, ...) avec l'avenue Nina Simone. La première étape des travaux a été engagée en 2012.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	840 000 m ²
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	0 m ²

L'ensemble des terrains de la ZAC initiale représente une superficie d'environ 4,3 ha.

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC initiale à l'exclusion de l'assiette de la Place Ernest Granier ont été acquis par la SERM auprès de la Ville de Montpellier en 1999, soit 4,1 ha.

Extension de la ZAC secteur Sud

Les terrains propriété de la Ville de Montpellier, hors terrains d'assiette des emprises réservées du PLU, d'une superficie totale de 4,3 ha, ont été acquis en novembre 2005 pour un montant de 1.303 K€.

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

Des acquisitions de régularisation peu importantes autour de l'ilot H ont été nécessaires cette année.

2.2 Etudes

Elles comprennent les études conduites à l'origine de l'opération pour la préparation du dossier de réalisation de la ZAC, et celles nécessitées par la transposition du Plan d'Aménagement de Zone dans le Plan Local d'Urbanisme et les études d'extension de la ZAC au sud du bassin Jacques Cœur.

Ainsi que les études nécessaires pour le déroulement de l'opération : études administratives et juridiques, programmation urbaine et coordination architecturale et paysagère, études techniques, études de planification et coordination générale, études financières et fiscales, frais annexes, ...

2.3 Travaux

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

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

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

ZAC initiale – secteur nord

Les travaux réalisés en 2012 concernent essentiellement des petits travaux d'entretien et d'amélioration de voirie et l'achèvement de la Place de Phocée.

Immeuble place Ernest GRANIER « Arche Jacques CŒUR »

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

ZAC extension – secteur Sud

Aménagements réalisés en 2012 :

- Travaux de finitions autour des ilots K et L (allée de la méditerranée),
- Début des travaux de l'avenue Théroigne de Méricourt,

Parking de l'ilot H

Les travaux de construction du parking d'environ 750 places dont 450 places ouvertes au public ont démarrés en novembre 2011 pour une livraison début 2013. L'année 2012 a donc vu la réalisation notamment de tout le gros œuvre de l'ouvrage.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme (shon)	134 586 m²
% commercialisé (actes signés)	100 %
Surface commercialisée dans l'année	34 000 m²

Nombre de logements programmés	1 742
% commercialisé (actes signés)	100 %
Commercialisés dans l'année	409

ZAC initiale – secteur nord

Tous les programmes immobiliers de la ZAC initiale sont commercialisés, soit un total de 755 logements.

Programmes livrés :

Ilots	Promoteurs	nombre de logements
Ilot C1	SAE IMMOBILIER – « Grand Angle »	30 logements
Ilot C2+C3	ACM – « Nausicaa »	54 logements
Ilot C4	BOUYGUES IMMOBILIER – « Portes J. Cœur »	38 logements
Ilot C5	PRAGMA – « Pavillon Marianne »	39 logements
Ilot C6	MARIGNAN IMMOBILIER	31 logements
Ilot D1+D2	PRAGMA – « Newport »	64 logements
Ilot D3	BOUYGUES IMMOBILIER – « Quai d'honneur »	41 logements
Ilot D4	FDI – « Le Connetable »	26 logements
Ilot E1	SAGEC - « Port d'attache »	47 logements
Ilot E 2	HERAULT HABITAT (OPAC de l'Hérault)	50 logements
Ilot E3	BOUYGUES IMMOBILIER – « Port Royal »	42 logements
Ilot F1	ROXIM – « Le Gallia »	71 logements

Ilot F2	PRAGMA « Port Pallas »	55 logements
Ilot B	NEXITY / PRAGMA / ACM – "L'amiral"	167 logements

ZAC extension – secteur Sud

La phase extension prévoit de réaliser à terme 987 logements se répartissant comme suit :

Programmes commercialisés et livrés :

Ilots	Promoteurs	nombre de logements
Ilot I1	ACM - « Galla Placidia »	90 logements
Ilot I2	KAUFMAN & BROAD - « Les Rives d'Hélios »	57 logements
Ilot J1	PRAGMA - « Le Cristal »	75 logements
Ilot J2	ELLUL - « Royal Palmeraie »	73 logements
Ilot K+L1	VINCI – BELLECHASSE «Cœur Marina» «Entre deux rives »	72 logements
Ilot L2	ACM « Le Jacques Cœur »	66 logements
Ilot L3	ROXIM « Le Murano »	76 logements
Ilot L4	BOUYGUES Immobilier « Première Ligne »	71 logements

Programmes en cours de construction :

Ilot H	BOUYGUES Immobilier / PRAGMA/ Urbanisme et Commerces « La Mantilla » 407 logements dont 63 logements sociaux en VEFA.
--------	---

Cet important programme de 34 000 m² shon, réalisé au-dessus du parking de 750 places, comprendra :

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

Le calendrier prévisionnel de réalisation prévoit :

- Les travaux de réalisation du parking en 2011 à T1 2013,
- Les travaux de construction des programmes immobiliers de 2013 à fin 2014,
- La livraison de l'ensemble de fin 2014 à 2015.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
SCI LA MANTILLA COMMERCES	5922 m ²	Surfaces commerciales en RDC
PIERRES OCCITANES (SOGEPROM SUD REALISATIONS)	13172,27 m ²	Logements libres, accessions intermédiaires et aidés, logements sociaux.
BOUYGUES IMMOBILIER	14068.63 m ²	Logements libres, accessions intermédiaires et aidés, logements étudiants.
PIERRES OCCITANES (SOGEPROM SUD REALISATIONS)	126 places	Places de stationnement dans le parc de la Mantilla en R-1

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Aucun compromis signé en 2012.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	2 494	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 410	K€ HT
dont dépenses dans l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	2 495	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent aux acquisitions à la Ville de Montpellier de compléments d'assiette pour l'Ilot H et des impôts fonciers.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	861	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	694	K€ HT
dont dépenses dans l'année	32	K€ HT
Nouveau bilan	880	K€ HT

Les dépenses de l'année sont liées aux avis de l'urbaniste dans le cadre du suivi architectural et paysagé.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	50 685	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	37 579	K€ HT
dont dépenses dans l'année	9 540	K€ HT
Nouveau bilan	49 440	K€ HT

Les dépenses de l'année se répartissent essentiellement sur :

- La construction du parking pour 8 200 K€ env.
- La viabilisation de l'avenue Théroigne de Méricourt pour 1 050 K€ env.
- La maîtrise d'œuvre pour 250 K€ env.

L'évolution à la baisse de ce poste au bilan est la conséquence de la diminution des aléas pour imprévus provisionnés initialement compte tenu du très bon déroulement des travaux du parking de l'ilot H (notamment les fondations).

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	9 637	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	6 678	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	825	K€ HT
Nouveau bilan	9 547	K€ HT

La rémunération société est établie conformément au traité de concession.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	2 788	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 901	K€ HT
dont frais divers de l'année	278	K€ HT
Nouveau bilan	2 889	K€ HT

L'évolution du poste est consécutive à l'ajustement des frais notamment de communication : salons, palissades spécifiques, etc.

3.1.6 Fonds de concours

Cumul au 31.12	5 774	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

La bonne commercialisation et la réduction de programme du parking l'ilot H a permis d'avancer le versement du fond de concours de 2 000 K€ pour le pont de la République à 2013 au lieu de 2014.

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	61	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	6	K€ HT
dont frais financiers de l'année	4	K€ HT
Nouveau bilan	233	K€ HT

Le portage du parking par l'opération jusqu'en 2018 entraîne des difficultés de trésorerie à partir de 2014 nécessitant la mise en place d'un emprunt de 1 500 K€ sur 4 ans.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	70 878	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	51 702	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 789	K€ HT
Nouveau bilan	69 193	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 places env. aux promoteurs des programmes de logement de :	5 416 K€ HT
Participation des promoteurs aux fondations de l'ouvrage :	1 500 K€ HT
Cession à investisseur privé pour les places ouvertes au public :	10 250 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 :
- 6 000 K€ HT (- 4000 K€ prévu au CRAC 2011).

L'évolution du poste au bilan est essentiellement due à cette provision pour risque.

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 2014.

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	262	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	262	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	862	K€ HT

L'augmentation de ce poste s'explique par l'intégration d'une redevance estimée à 150 K€ /an qui devrait être payé par le futur prestataire-exploitant du parking de 2015 à 2018 (4 ans).

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 932	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	418	K€ HT
dont recettes dans l'année	418	K€ HT
Nouveau bilan	1 932	K€ HT

L'opération bénéficie d'une participation de la collectivité s'élevant à la somme de 1 932 K€ HT, correspondant notamment à une quote-part pour la réalisation de la future avenue Théroigne de Méricourt en 2012, 2013 et 2014.

3.2.4 Autres participations :

Sans objet

3.2.5 Autres produits :

Sans objet

3.3 Moyens de financement :

La bonne trésorerie de l'opération a permis de procéder à des avances à d'autres opérations d'aménagement :

a- ZAC des Grisettes

Une avance de 2 500 K€ en 2008, remboursée en 2010.

b- ZAC Consuls de Mer

Une avance en 2008 de 3 000 K€, remboursée en 2011.

c- ZAC Ovalie

Une avance de 2 500 K€ en 2009, 3 000 K€ en 2010 et 1 000 K€ en 2011 dont 3 000 K€ ont été remboursés en 2011 et le solde de 3 500 K€ en 2012.

d- ZAC Parc Marianne

Une avance de 2 000 K€ versée en 2011, remboursée en 2012.

Une nouvelle avance de 2 000 K€ est prévue en T2/2013 pour un remboursement en T4/2013.

Ces opérations ont versé ou verseront des intérêts au taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	0	K€
Encours au 31.12	0	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	1 500	K€

Un emprunt de 1 500K€ en 2014 est nécessaire pour le portage du parking de l'ilot H par l'opération jusqu'en 2018.

3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	74 307	K€ HT
Nouveau bilan	73 268	K€ HT
Evolution	-1 039	K€ HT

Un bilan qui évolue peu au final mais dont le résultat futur est attaché au niveau de commercialisation du parking de l'ilot H.

IV. CONCLUSION

L'opération Jacques Cœur est réalisée à environ 90 %.

La ZAC initiale, au nord du bassin est en voie d'achèvement.

L'extension de ZAC, côté sud, se poursuit avec les travaux du dernier programme immobilier « La Mantilla » avec un parking de 750 places en sous-sol et la viabilisation qui y est liée.

Les travaux d'aménagement de l'avenue Théroigne de Méricourt ont débutés, leur achèvement prévu fin 2014 est tributaire de l'avancement du programme de la Mantilla mais également des programmes immobiliers de la ZAC Rive gauche.

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 01212 - ZAC PORT MARIANNE - JACQUES COEUR EXTENSION
 CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2012
 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
20/12/2012	ensemble immobilier complexe (E.I.C.) Volume 4, 5, 8 & 19	8676 m²	14 510 m² SHON (PC = 14069 m² SHON)	Commune de Montpellier SB 221, 222 & 227	Parcelles SB 116, 10, 11, 118, 121 & 123 - dont provient la parcelle SB 227 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 16 & 28/11/2005 Publiée le 13/12/2005 - Volume 2005P n° 16509 Parcelles SB 221 & 222 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 14 & 26/11/2012 Publication en cours	SERM	BOUYGUES IMMOBILIER	4 239 584,50 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : - EDDV signé le 20/12/2012, en cours de publication, - Condition résolutoire de plein droit : de convention expresse entre les parties, la présente vente est soumise à la condition résolutoire de plein droit suivante : notification d'un retrait contre l'arrêté de permis de construire modificatif (parking). En conséquence, à défaut de notification par le vendeur à l'acquéreur de la justification de la non réalisation de la condition résolutoire, au plus tard le 25/01/2013, la vente sera résolue de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. Paiement : 10 % du prix de vente HT à l'avant contrat, montant total de la TVA à la signature, volumes et 90 % HT du montant correspondant au surcoût des fondations, et au plus tard le 30/04/2013, le solde au plus tard le 31/03/2014.
20/12/2012	ensemble immobilier complexe (E.I.C.) Volume 3, 6, 7, 9, 20 & 21	8658 m²	14 340 m² SHON (PC - 13172 m² SHON)	Commune de Montpellier SB 221, 222 & 227	Parcelles SB 116, 10, 11, 118, 121 & 123 - dont provient la parcelle SB 227 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 16 & 28/11/2005 Publiée le 13/12/2005 - Volume 2005P n° 16509 Parcelles SB 221 & 222 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 14 & 26/11/2012 Publication en cours	SERM	SOGEPROM SUD REALISATIONS	3 981 832,06 €	Générales : habituelles au CCCT Particulières : EDDV signé le 20/12/2012, en cours de publication, - Condition résolutoire de plein droit : de convention expresse entre les parties, la présente vente est soumise à la condition résolutoire de plein droit suivante : notification d'un retrait contre l'arrêté de permis de construire modificatif (parking). En conséquence, à défaut de notification par le vendeur à l'acquéreur de la justification de la non réalisation de la condition résolutoire, au plus tard le 25/01/2013, la vente sera résolue de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. Paiement : 10 % du prix de vente HT à l'avant contrat, montant total de la TVA le jour de la signature, Paiement à terme : le solde au plus tard le 15/01/2013.

20/12/2012	ensemble immobilier complexe (E.I.C.) volumes 10, 11, 15 et 16	8658 m²	5922 m² (PC=5922 m² SHON)	Commune de Montpellier SB 221, 222 & 227	Parcelles SB 116, 10, 11, 118, 121 & 123 - dont provient la parcelle SB 227 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 16 & 28/11/2005 Publiée le 13/12/2005 - Volume 2005P n° 16509 Parcelles SB 221 & 222 : Acquisition à la Commune de Montpellier les 14 & 26/11/2012 Publication en cours	SERM	SCILA MANTILLA COMMERCES	1 205 521,06 €	<p>Générales : habituelles au CCCT</p> <p>Particulières :</p> <p>EDDV signé le 20/12/2012, en cours de publication,</p> <p>- Condition résolutoire de plein droit : de convention expresse entre les parties, la présente vente est soumise à la condition résolutoire de plein droit suivante : notification d'un retrait contre l'arrêté de permis de construire modificatif (parking). En conséquence, à défaut de notification par le vendeur à l'acquéreur de la justification de la non réalisation de la condition résolutoire, au plus tard le 25/01/2013, la vente sera résolue de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.</p> <p>Paiement : 114 685,50 € à l'avant contrat, 858 286,66 € le jour de la signature, Paie ment à terme : le solde 468 831,03 € au plus tard le 15/01/2013.</p>
------------	--	---------	---------------------------------	---	---	------	-----------------------------	----------------	---



OPERATION 01212 - ZAC PORT MARIANNE - JACQUES COEUR EXTENSION

ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2012
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

Concession d'aménagement

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
26/11/2012	Sol	43	MONTPELLIER - SB 221 (ex SB 119p-120p-122p)	VILLE DE MONTPELLIER	SERM	3 025,00 €	Générales : Habituelles
		12	MONTPELLIER - SB 222 (ex SB 119p-120p-122p)				Particulières : Un seul acte pour les deux parcelles Avis des Domaines : n° 2012 172V0622 du 11/04/2012 Paiement : sur présentation attestation notariale



Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 14/02/1997
Date de fin convention : 31/12/2018

51

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Blaise Pascal Concession d'aménagement Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012)

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 de la dernière opération de logements de l'opération (environ 2500 m² de SDP). L'acquisition du terrain d'assiette de cette opération n'ayant toutefois pu se concrétiser que durant l'année 2012, plus tardivement qu'envisagé initialement, une nouvelle prorogation de la mission de la SERM a dû être actée jusqu'en 2017 par un avenant n°11, approuvé par délibération du Conseil municipal le 23 juillet 2012.

Au 31 décembre 2012, le bilan de l'exercice de l'opération s'établit à 19 674 000 € en dépenses et en recettes dont 19 159 000 € réalisés en dépenses et 18 763 000 € en recettes.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012,
- de prendre acte du document joint identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Blaise Pascal du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ;
- 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 : 26 novembre 2013

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC BLAISE PASCAL

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Les intervenants sur la ZAC sont les suivants :

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'avenant n° 1 en date du 20 février 1990, reçu en préfecture le 22 février 1990, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 1990, reçue en préfecture le 22 février 1990 a permis d'intégrer l'extension-modification précitée dans la mission de la SERM.
- l'avenant n° 2 en date du 24 août 1992, reçu en préfecture le 27 août 1992, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1992, reçue en préfecture le 27 août 1992 prolonge de 8 ans la durée de la concession au vu des

résultats d'une étude de programmation de l'immobilier d'entreprise, et supprime une partie des recettes de cession et des dépenses d'aménagement correspondantes prévues initialement dans le bilan prévisionnel.

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

1.2.2 Recours

Cette opération n'a fait l'objet d'aucun recours.

1.3 Programme

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

Il comprend :

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

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	0m²
Surface maîtrisée	100%
Surface acquise dans l'année	2071m²

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

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

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

Les équipements publics du quartier sont :

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

Récapitulatif SHON :

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

2.2 Etudes

Aucune étude n'a été réalisée en 2012 sur l'opération.

2.3 Travaux

Les derniers travaux seront réalisés en 2015 et 2016 pour permettre la livraison du nouveau programme immobilier à réaliser sur la parcelle acquise.

2.4 Commercialisation

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

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

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Aucun acte n'a été signé en 2012.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Aucun compromis n'a été signé en 2012.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	4 725	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	4 907	K€ HT
dont dépenses dans l'année	858	K€ HT
Nouveau bilan	4 936	K€ HT

Le montant prévisionnel de ce poste est porté à 4.936 K€ HT

Cette augmentation est liée à l'acquisition de la propriété Marabotto pour 858 K€ qui occasionne également une recette de 156 K€ en régularisation des montants dus à la SERM.

3.1.2 Etudes

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

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

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	7 425	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	7 162	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	7 371	K€ HT

Le montant prévisionnel total des postes travaux et honoraires est ramené à 7.371 K€ HT

Au 31 décembre 2012, les dépenses sont réalisées à hauteur de : 7.162 K€ HT
Aucune dépense n'a été réalisée sur ces postes en 2012.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	2 083	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 853	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	44	K€ HT
Nouveau bilan	2 098	K€ HT

Elles sont établies conformément à la convention publique d'aménagement.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	783	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	765	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	790	K€ HT

Le montant prévisionnel des frais financiers s'élèvent à 790 K€ HT dont 764 K€ payés au 31/12/12.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	338	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	320	K€ HT
dont frais divers de l'année	5	K€ HT
Nouveau bilan	328	K€ HT

3.1.7 Fonds de concours

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

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

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	18 120	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	17 376	K€ HT
dont recettes dans l'année	156	K€ HT
Nouveau bilan	18 286	K€ HT

Le solde de la participation dû par la famille MARABOTTO au titre de l'opération « Le patio du Millénaire », d'un montant de 156K€ HT, a été couvert lors de l'acquisition de leur propriété.

La cession du lot pour la réalisation d'un programme de logements libres de 2 600 m² de surfaces de plancher occasionnera une recette de 910 K€ prévue en 2014.

Le montant des recettes de cessions prévisionnelles est de : 18.286 K€ HT.

3.2.2 Participations du concédant

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

L'opération ne nécessite aucune participation du concédant.

3.2.3 Produits financiers et divers

Bilan approuvé	1 385	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 386	K€ HT
dont recettes dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	1 386	K€ HT

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

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

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

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	19 506	K€ HT
Nouveau bilan	19 674	K€ HT
Evolution	167	K€ HT

IV. CONCLUSION

Le bilan de l'opération est stable et équilibré.

L'acquisition du terrain Marabotto en 2012 a permis le recouvrement de leur dette. La cession de ce dernier lot programmée en 2014 et sa livraison en 2017 permettront de clôturer l'opération.



OPERATION 01470 - ZAC BLAISE PASCAL
ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2012
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION & REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
26/04/2012	Bati sur terrain	1 916	MONTPELLIER - RX 290	Consorts MARABOTTO	SERM	855 000,00 €	Générales : habituelles Particulières : Néant Avis des services fiscaux : n° 11172V2275 RECT du 14 novembre 2011 Paiement : sur présentation attestation notariale
		26	MONTPELLIER - RX 292				
		129	MONTPELLIER - RX 294				



CR 01470 ZAC BLAISE PASCAL
Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 06/04/1988
Date de fin convention : 31/12/2015

Intitulé	Bilan		2012		2013				2014				2015		2016		Bilan	
	Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Nouveau	
CHARGES	19 506		907	19 159				52	52	3	3	3	67	75	59	148	181	
10 ETUDES	898			898													898	
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCÉDANT	2 981			2 981													2 981	
12 TRAVAUX VRD	1 744	858		1 926				27	27				2	2			1 955	
13 TRAVAUX VRD	6 817			6 575											50	137	6 762	
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	608			587				7	7	2		2	2	7	5	3	608	
17 RÉMUNÉRATION	2 083		44	1 853				2	2			1	49	50	3	8	2 098	
18 FRAIS DIVERS	338		5	320				4	4	1	1	1	1	4			328	
19 TVA PERDUE	1			1													1	
20 FOND DE CONCOURS	3 252			3 252				12	12				13	13			3 252	
21 FRAIS FINANCIERS CT	36			17													42	
22 FRAIS FINANCIERS EMPRUNTS	747			747													747	
PRODUITS	19 506		157	18 763									910	910			19 673	
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	17 895		156	17 151									910	910			18 061	
51 VENTES AU CONCÉDANT	225			225													225	
55 PARTICIPATION CONCÉDANT																		
56 PRODUITS FINANCIERS	1 009			1 010													1 010	
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	1			1													1	
58 PRODUITS DIVERS	375		1	376													376	
RESULTAT D'EXPLOITATION			-750	-396				-52	-52	-3	-3	-3	843	835	-59	-148	-181	
AMORTISSEMENTS	941			941													941	
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	441			441													441	
65 REMBOURSEMENT AUTRE AVANCE RECUE	500			500													500	
90 FLUX DE TVA																		
9030 Flux de TVA																		
MOBILISATIONS	941		1	941													941	
70 MOBILISATION EMPRUNT	441			441													441	
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	500		1	500													500	
91 créditeurs divers				1														
MOYENS DE FINANCEMENT			1	1														
TRESORERIE			-341		-341	-341	-341	-447	-447	-450	-454	-457	388	388	329	180		

572

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Consuls de Mer Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2012) Avenant n°12

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. Ce nouvel ajustement de périmètre ne se traduit pas par une extension correspondante de l'emprise et du programme de la concession d'aménagement.

Un avenant n°12 venant modifier l'échéancier de versement de la participation de la Ville vous est aujourd'hui proposé afin d'adapter cet échéancier au calendrier de réalisation des équipements primaires de la ZAC.

Au 31 décembre 2012, les dépenses engagées et les recettes perçues au titre de la concession d'aménagement s'élèvent respectivement à 96 441 000 € et à 99 174 000 €. A la même date, le bilan prévisionnel total s'équilibre en dépenses et en recettes à 114 704 000 € et reste stable par rapport à celui de l'exercice 2011.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°12 à la concession d'aménagement actant la modification de l'échéancier de versement de la participation financière de la Ville ;
- 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 2012, et qui vous a été présenté ;
- de prendre acte des documents joints identifiant les cessions et acquisitions effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire. |

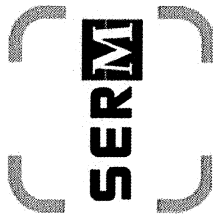
Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 26 novembre 2013



ZAC PORT MARIANNE - CONSULS DE MER
COMMUNE DE MONTPELLIER

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
ANNEE 2012

Article L 1524-3 du code général des collectivités territoriales

1. Rappel du contexte administratif de l'opération :

- Traité de concession du 10 mai 1994 entre la ville de Montpellier et la SERM approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 1994, modifié par avenants successifs.
- Une convention publique d'aménagement a été signée le 6 septembre 2001 entre la ville de Montpellier et la SERM approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juillet 2001 modifiée par avenants.
- **L'article 8** de ladite convention prévoit l'exercice des prérogatives de puissance publique par la SERM pour ce qui concerne les acquisitions ou les prises à bail par la voie amiable ou l'expropriation des terrains et immeubles bâtis nécessaires à l'opération.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2004 arrêtant le dossier de Déclaration d'Utilité Publique joint à la demande de saisine du Préfet pour la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- Une enquête publique a eu lieu du 09/11 au 10/12/2004 à la mairie de Montpellier relative à la modification du POS dans le périmètre d'extension de la ZAC et valant enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération.
- Délibération du Conseil Municipal en date du 9 mai 2005 adoptant la déclaration de projet et prononçant l'intérêt général de l'opération "ZAC Port Marianne - Consuls de Mer Extension".
- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2005-I-1430 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 20 juin 2005 d'une durée de 5 ans dont l'objet est : "les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC Port Marianne - Consuls de Mer Extension"
- Arrêté n° 2005-01-2339 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 23 septembre 2005 ouvrant l'enquête parcellaire de la ZAC Consuls de Mer Extension.
- Arrêté de cessibilité 2^{ème} phase n° 2006-01-612 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 08 mars 2006.

- Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n° 2010-I-1854 de Monsieur le Préfet de la région Languedoc-Roussillon, Préfet de l'Hérault en date du 9 juin 2010 prorogeant d'une durée de 5 ans soit jusqu'au 19 juin 2015 la déclaration d'utilité publique portant sur l'opération de la ZAC Port Marianne
 - Consuls de Mer Extension.

2. Avancement de l'opération

La ZAC Consuls de Mer Extension porte sur une superficie de 9 hectares environ et la SERM a pris possession de la quasi totalité des terrains à l'amiable ou par voie d'expropriation conformément aux dispositions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique susvisé à l'exception de certaines parcelles propriétés de collectivités.

Néanmoins, en 2012, deux unités foncières sont concernées par une procédure judiciaire en cours cependant des indemnités judiciaires définitives ont été fixées (Tableau de synthèse ci-joint).

OPERATION N°1241 : ZAC PORT MARIANNE CONSULS DE MER - COMMUNE DE MONTPELLIER
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT

Année 2012

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
S	DS 260	8 949	8 949	n° 06/49 du 30/06/2006	276 944	25-mai-07
S	DS 103	885	278	n° 06/49 du 30/06/2006	10 508	04-juil-07

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

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



OPERATION 01241 - CONSULS DE MER EXTENSION

ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2012

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

Convention Publique d'Aménagement par avenant n° 4 du 06/09/2001, reçu Préf. le 07/09/2001
Avenant n° 1 à la CPA, signé le 23/10/2002, reçu Préf. le 24/10/2002 - extension du périmètre
Opération déclarée d'Utilité publique le 20/06/2005 par Arrêté Préfectoral n° 2005.I.1430

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION et REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
21/12/2012	Sol	3 984	MONTPELLIER - DS 597	ICADE PROMOTION LOGEMENT	SERM	293 193,18 €	Générales : -
		23 673	MONTPELLIER - DS 599				Particulières : -
		170	MONTPELLIER - DS 601				Avis des Domaines : -
		1 174	MONTPELLIER - DS 605				Paielement : sur présentation attestation notariale
		115	MONTPELLIER - DS 607				
		5 392	MONTPELLIER - DS 609				
		78	MONTPELLIER - DS 625				
		2 959	MONTPELLIER - DS 626				
		205	MONTPELLIER - DS 628				

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

VILLE DE MONTPELLIER

ZAC PORT MARIANNE - Consuls de Mer

Concession d'Aménagement

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Secteur Nord Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur
Bureaux d'Etudes de Conception

Maître d'œuvre d'exécution
Etudes Hydrogéologiques
Géomètre

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

Secteur Sud Antonelli :

Urbaniste Architecte Coordonnateur
Maître d'œuvre Espaces publics

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

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

Secteur Acconiers :

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

EGIS Aménagement
Jean Nouvel et François Fontès

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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 R11-3-1II du code de l'expropriation ainsi que celles mentionnées à l'article 4II du décret 85-453 du 23 avril 1985, s'est déroulée du 7 juin 1999 au 9 juillet 1999.

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

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

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

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

L'avenant n° 2 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par 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 1^{er} août 2005 et signé le 14 septembre 2005 :

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

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 31 juillet 2006 et signé le 28 août 2006 :

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

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, reçu en Préfecture le 31 juillet 2007, signé le 17 septembre 2007 et reçu en Préfecture le 18 septembre 2007 :

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

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçu en Préfecture le 31 juillet 2008 et signé le 1^{er} août 2008 :

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

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

Un avenant n°7 à la concession d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal du 9 février 2009, reçu en Préfecture le 13 février 2009 et signé le 19 mars 2009 :

- précisait les modalités d'intervention de la SERM pour la nouvelle extension (phase 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.

Le projet d'élargissement de la rue des Acconiers a fait l'objet de procédure administrative visant notamment à la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet :

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2010, reçue en préfecture le 17 décembre 2010, le projet l'élargissement de la rue des Acconiers était approuvé.

Les enquêtes publiques conjointes pour la Déclaration d'Utilité Publique, la cessibilité et la protection de l'environnement relatif à ce projet d'élargissement s'est déroulée du 4 juillet 2011 au 4 août 2011.

Par arrêté préfectoral n° 2011-I-2543, du 30 novembre 2011, le Préfet de l'Hérault déclarait d'utilité publique l'élargissement de la rue des Acconiers.

Par délibération du 3 octobre 2011, reçue en préfecture de l'Hérault le 12 octobre 2011, le conseil Municipal adoptait la déclaration de projet d'élargissement de la rue des Acconiers et prononçait l'intérêt général de cette opération.

Parallèlement, se sont déroulées les procédures administratives de Déclaration d'Utilité Publique et de Cessibilité de l'aménagement de la Phase 3 de la ZAC :

Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique relative à la Phase 3 de la ZAC a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2012. L'enquête publique conjointe préalable à la D.U.P., à la protection de l'environnement et parcellaire s'est déroulée du 28 février au 12 mars 2012.

Par arrêté préfectoral n° 2012-I-1809 du 2 août 2012, le Préfet de l'Hérault déclarait d'Utilité Publique l'aménagement de la Phase 3 de la ZAC Port Marianne Consuls de Mer

Par délibération du 25 juin 2012 reçue en préfecture de l'Hérault le 29 juin 2012, le conseil Municipal adoptait la déclaration de projet d'aménagement de la ZAC Consuls de mer Phase 3 et prononçait l'intérêt général de cette opération.

Un avenant n°11 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil municipal du 23 juillet 2012, (délibération reçue en Préfecture le 1^{er} août 2012) signé le 20 août 2012 et reçu en Préfecture le 21 août 2012 :

- intégrait au programme de travaux de la phase III (secteur Acconiers) de la ZAC la réalisation du carrefour entre la rue des Acconiers, la rue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquât et la rue Saint Hilaire,
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

1.3 Programme

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

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

Se distinguent par conséquent 3 phases de l'opération :

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

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

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

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	16 600 m ²
Surface maîtrisée	92 %
Surface acquise dans l'année	0 m ²

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

Ces terrains sont maîtrisés.

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

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

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

L'année 2012 a vu la poursuite, sur le secteur Acconiers, des démarches d'acquisition amiable des derniers terrains à Acquérir représentant environ 1,6 ha, lesquelles n'ont pas abouti à ce jour.

Les procédures d'expropriation se sont poursuivies en parallèle.

2.2 Etudes

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

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

Ce poste intègre les dépenses de coordination architecturale des programmes immobiliers développés sur les ZAC.

En 2012, les études d'Urbanisme de la Phase 3 de la ZAC se sont poursuivies par l'ajustement du plan de masse de l'opération et du profil de la rue des Acconiers.

2.3 Travaux

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

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

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

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

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

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

L'aménagement du carrefour entre l'avenue Germaine Tillion, l'avenue du Pont Trinquat et la Rue Saint Hilaire, prévu initialement dans le cadre des travaux du tramway a été intégré en 2012 au programme de travaux du secteur Acconiers de la ZAC.

Avancement :

Les travaux réalisés en 2012 concernent uniquement la Phase 2 de la ZAC (Secteur du Nouvel Hôtel de Ville) :

- L'achèvement des travaux d'aménagement de la place Georges Frêche (Parvis de l'Hôtel de Ville
- L'achèvement des travaux d'aménagement du parc public (plantations, cheminements, voiries et mobiliers urbains),
- Aménagement du bassin d'agrément.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	220 000 m ²
% commercialisé (actes signés)	79 %
Surface commercialisée dans l'année	0 m ²

Nombre de logements programmés	3 454
% commercialisé (actes signés)	83 %
Commercialisés dans l'année	0

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement

L'année 2012 n'a connu aucune cession de charge foncière.

Les actes de vente des lots L1 et L2, attribués en 2011, sont prévus en 2013.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
COGIM	62 log.	L2
URBIS Réalisations	41 log.	L1

3 454 logements, bureaux, commerces, résidence hôtelière et hôtel représentant 220 000 m² SDP environ sont actuellement livrés, commencés ou à commercialiser, se décomposant comme suit :

	Logements
- livrés	2 893
- en cours d'étude	102 (programmes L1 & L2 sur la phase 2)
- à commercialiser	460 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 → 41 logements secteur libre - 3 362 m² SDP environ
 COGIM – Lot L2 → 61 logements secteur libre – 4 483 m² SDP environ

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

L'ensemble des programmes de la phase 1 de la ZAC sont achevés.

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

Les programmes L1 et L2 attribués respectivement à URBIS et COGIM en 2011 ont fait l'objet de signature de compromis de vente en 2012 pour un total de 100 logements environ.

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

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

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	21 964	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	15 995	K€ HT
dont dépenses dans l'année	29	K€ HT
Nouveau bilan	21 964	K€ HT

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

Au 31 décembre 2012, les règlements pour les acquisitions foncières représentaient 15 995 K€ (5 127 K€ auprès de la Ville et 10 868 K€ auprès de tiers), dont 29 K€ HT en 2012.

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

Les acquisitions à venir concernent la phase 3 de la ZAC et constituent l'essentiel des dépenses prévues.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	2 966	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	2 756	K€ HT
dont dépenses dans l'année	27	K€ HT
Nouveau bilan	2 966	K€ HT

Au 31 décembre 2012, le montant des études de tiers s'élève à 2 756 K€ HT dont 27 K€ HT réalisés en 2012 correspondant pour une large partie à la poursuite des études d'urbanisme engagées pour la phase 3 – Secteur Acconiers.

Ce poste n'enregistre pas de modification.

Les dépenses correspondant à ce poste est maintenu à 2 966 K€ HT.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	69 644	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	61 149	K€ HT
dont dépenses dans l'année	5 496	K€ HT
Nouveau bilan	69 644	K€ HT

Travaux :

Ce poste enregistre n'enregistre pas de variation

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

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

Le budget est avancé à 89 % au 31.12.12 et dispose de marges disponibles très limitées.

Pour le secteur des Acconiers :

Le budget travaux sur ce secteur n'est pas modifié.

Le montant des dépenses de travaux sur l'ensemble des secteurs est maintenu et s'élève à 62 970 K€ HT.

Au 31 décembre 2012, 56 383 K€ HT, dont 5 275 K€ HT en 2012, de travaux ont été réalisés.

Honoraires sur travaux :

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

Le poste honoraires sur travaux s'élève à 6 674 K€, sans évolution.

Au 31 décembre 2012, 4 766 K€ HT dont 221 K€ HT en 2012 d'honoraires d'études ont été versés correspondant principalement aux missions de maîtrise d'œuvre des travaux susvisés.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	10 532	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	8 340	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	1 195	K€ HT
Nouveau bilan	10 531	K€ HT

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.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	4 340	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	4 108	K€ HT
dont frais financiers de l'année	34	K€ HT
Nouveau bilan	4 342	K€ HT

Les frais financiers de l'opération sont constant et s'élèvent à 4 342 K€ HT (3 442 K€ HT d'emprunts et d'avance à moyen terme et 900 K€ HT sur court terme).

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	4 038	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 876	K€ HT
dont frais divers de l'année	216	K€ HT
Nouveau bilan	4 038	K€ HT

3.1.7 Fonds de concours

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

Ce poste n'a pas connu d'évolution. Les fonds de concours s'élèvent à 1 187 K€ et ont été intégralement versés au 31 décembre 2012.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	70 816	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	56 166	K€ HT
dont recettes dans l'année	14 740	K€ HT
Nouveau bilan	70 816	K€ HT

Cessions

Le montant total des recettes de cession réalisées au 31 décembre 2012 s'élève à 36 289 K€ HT dont 483 K€ réalisées sur l'exercice 2012 correspondant aux acomptes sur cession des lots L1 et L2 (phase 2).

Cession au concédant

Ce poste correspond aux cessions effectuées par le concessionnaire au concédant :

- Cession des lots sur la phase 1
- Cession du Volume Hôtel de Ville (Phase 2)
- Cession du parking sous parvis sous la place Georges Frêche (Phase 2)

Les ventes au concédant représentent 19 871 K€ HT au 31 décembre 2012 dont 14 251 K€ HT réalisés en 2012 correspondant à la cession du parking sous la place Georges Frêche.

3.2.2 Participations du concédant

Bilan approuvé	25 894	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	25 394	K€ HT
dont recettes dans l'année	1 945	K€ HT
Nouveau bilan	25 894	K€ HT

Elles correspondent à la prise en charge des études, travaux, honoraires et frais divers de la viabilité ou d'équipement primaire qui 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 n'est pas modifié.

Le montant des participations versées totalise 25 394 K€ HT au 31 décembre 2012 dont 1 945 K€ HT versé en 2012.

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 l'objet d'un avenant n°12 proposé avec le présent CRAC.

3.2.3 Autres Participations

Bilan approuvé	17 011	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	16 631	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	17 011	K€ HT

Ce poste comprend :

- Les participations aux équipements sociaux versées par les constructeurs lors de la première phase de l'opération
- la participation de la Communauté d'Agglomération pour la réalisation de l'axe prioritaire antérieurement versée pour la phase 1, pour la réalisation du bassin et du chenal des Aiguerelles et pour l'intégration de la ligne 3 du tram

Le montant total des participations n'est pas modifié à 17 011 K€ HT. Le montant des participations versé au 31 décembre 2012 s'élève à 16 631 K€ HT sans versement en 2012.

3.2.4 Autres produits :

Ce poste comprend :

- Des produits financiers soit au 31/12/2012 la somme de 414 K€ HT,
- Les produits divers représentent au 31/12/2012, la somme de 264 K€ HT,
- Les remboursements divers représentent au 31/12/2012, la somme de 304 K€ HT.

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	1 679	K€
Encours au 31.12	1 679	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	5 679	K€

Afin de maintenir la trésorerie de l'opération, il est proposé de recourir à un emprunt supplémentaire mobilisable en 2014 portant le montant des financements moyens termes de l'opération à 5 679 K€ HT.

3.3.2 Avances d'une autre opération

La bonne trésorerie de l'opération permet une avance de 2 000K€ en T1/2013 à l'opération Parc Marianne dont le remboursement est planifié pour 1 000K€ en T2/2013 et 1 000K€ en T3/2013. Cette opération versera des intérêts au taux créditeur accordé par la CDC à la SERM.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	114 701	K€ HT
Nouveau bilan	114 704	K€ HT
Evolution	3	K€ HT

D'un montant total de 114 701 K€ HT, le bilan prévisionnel enregistre pas d'évolution significative.

IV. CONCLUSION

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

La phase 2 – Quartier du nouvel Hôtel de Ville se sont poursuivis en 2012 :

- L'achèvement des travaux d'aménagement de la place Georges Frêche
- L'achèvement des travaux d'aménagement du parc public (plantations, cheminements, voiries et mobiliers urbains),
- Aménagement du bassin d'agrément.

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. Elle connaîtra en 2013 le lancement du premier lot de commercialisation (lot A).

**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°12

ENTRE

La Commune 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 le

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

D'une part,

ET

La Société d'Équipement de la Région Montpellieraine (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'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), la réalisation d'une partie des tâches d'aménagement de la zone d'aménagement concerté PORT MARIANNE Consuls de Mer dans les conditions d'une convention en date du 10 mai 1994.

Cette convention a fait l'objet de trois avenants en date des 24 juillet 1995, 2 décembre 1996 et 13 décembre 2000 (SRU) a été signée en date du 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 2003 :

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

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

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

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

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

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

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

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 24 juillet 2008, reçu en Préfecture le 31 juillet 2008 et signé le 1^{er} août 2007 :

- 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 13 février 2009 et signé le 19 mars 2009 :

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

Un avenant n°8 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 juillet 2009, reçu en Préfecture le 7 août 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, reçu en Préfecture le 9 septembre 2010 et signé le 23 août 2010 :

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

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

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

Un avenant n°11 à la concession d'aménagement, approuvé par le Conseil municipal du 23 juillet 2012, (délibération reçue en Préfecture le 1^{er} août 2012), signé le 20 août 2012 et reçu en Préfecture le 21 août 2012 :

- intégrait au programme de travaux de la phase III (secteur Acconiers) de la ZAC la réalisation du carrefour entre la rue des Acconiers, la rue Germaine Tillon, l'avenue du Pont Trinquat et la rue Saint Hilaire,
- modifiait en conséquence le montant de la participation du concédant et son échéancier de versement,
- modifiait en conséquence le bilan financier de l'opération.

Le 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.

Ceci constitue l'objet du présent avenant n° 12.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ECHEANCIER DE VERSEMENT DES PARTICIPATIONS

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, l'avenant n°10 du 25 juillet 2011 et l'avenant n°11 du 20 août 2012 est modifié comme suit :

ECHEANCIER	PARTICIPATION EN TVA € HT	PARTICIPATION HORS CHAMPS TVA €
Cumul au 31/12/2012	25 024 181	370 000
2014	167 224	
2015	332 776	
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, 10 et 11 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



OPERATION 01241 - CONSULS DE MER EXTENSION

CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2012

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
27/03/2012	Ensemble Immobilier Lot Vol. 10, 14, 15	37723 m²		Commune de Montpellier DS 597, 599, 601, 605, 607, 609, 625, 626 & 628	Volume 10 : Acquisition de la SCI GMH les 1 & 2/08/2011 En cours de publication Volumes 14 & 15 : parcelle DS 597 : acquisition de la commune de Montpellier le 7/12/2006 Publié le 09/01/2007 - Volume 2007P n° 305 parcelle DS 599 : 1) acquisition de la commune de Montpellier le 7/12/2006 Publié le 09/01/2007 - Volume 2007P n° 305 2) acquisition des consorts LOSORGIO les 23 & 30/12/2004 Publié le 8/02/2005 - Volume 2005P n° 1941 3) acquisition de l'OPAC (ACM) le 13/07/2006 modifié par acte modificatif le 19/01/2007 Publié le 30/01/2007 - Volume 2007P n° 1473 parcelles DS 601, 605, 607 & 609 : acquisition de la commune de Montpellier le 31/01/2008 Publié le 28/03/2008 - Volume 2008P n° 4616 parcelle DS 625 : acquisition de la commune de Montpellier le 7/12/2006 Publié le 09/01/2007 - Volume 2007P n° 305 parcelle DS 626 : ordonnance d'expropriation du 30/06/2006 Publié le 08/01/2007 - Volume 2007 P n° 241	SERM	Commune de Montpellier	14 251 000,00 €	Généralités : habituelles au CCCT Particuliers : EDDV établi en date du 12/06/2008, publié le 22/07/2008 - Volume 2008P n° 9975, suivi d'un acte modificatif - avenant n° 1 - le 17/03/2010, publié le 21/09/2010 - Volume 2010P n° 13988, Suivi d'un acte rectificatif le 20/09/2010, publié le 21/09/2010 - Volume 2010P n° 13989, Avenant n° 2 en date du 10/08/2010, publié le 05/10/2010 - Volume 2010P n° 14723 + acte rectificatif le 14/10/2010, suivi d'un acte rectificatif du 28/10/2010, publié le 19/10/2010 - Volume 2010P n° 17194, suivi d'une attestation rectificative en date du 20/01/2011, publié le 27/01/2011 - Volume 2011P n° 1712, Délibération du Conseil Municipal du 16/12/2011, reçue Préfecture le 22/12/2011, Avis des services fiscaux n° 2011 172V2044 du 21/10/2011, Paiement : à l'acte



CR 01240C Consuls de mer Consolidé
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 19/05/1994
Date de fin convention : 31/12/2015

Intitulé	2012		2013				2014				2015		2016	2017	Bilan
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau
CHARGES	114 701	6 999	96 441	563	203	99	2 969	3 834	909	1 219	4 820	1 330	8 277	3 961	114 704
10 ETUDES	2 966	27	2 756			23	2 260	23	23			25	100	87	2 966
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCÉDANT	5 127	29	5 127				183	2 507					3 460	1	5 127
12 ACQUISITIONS	16 837	29	10 868	247		15	208	523	667	927	3 460	927	3 449	2 015	16 837
13 TRAVAUX VRD	62 970	5 275	56 383	201	124										62 970
14 TRAVAUX BÂTIMENT															
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX	6 674	221	4 766	56	60	20	303	343	90	123	123	148	482	940	6 674
17 REMUNERATION	10 532	1 195	8 340	27	11	6	208	347	51	69	210	151	481	498	10 531
18 TRAVAIS DIVERS	4 038	216	2 876	32	8	35	15	90	75	75	75	75	300	300	4 038
19 TVA PERDUE	29		29												29
20 FONDIS DE CONCOURS	1 187	34	1 187									4	4		1 187
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	1 128		896												900
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	3 212		3 212												3 442
27 FRAIS COMMERCIALISATION	2		2												2
PRODUITS	114 702	16 687	99 174	563	203	99	3 960	3 960	3 960	1 747	4 820	1 747	3 998	5 826	114 704
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	50 945	489	36 295				3 680	3 680				1 479	1 479	5 493	50 945
51 VENTES AU CONCÉDANT	19 871	14 251	19 871												19 871
52 VENTES DE BATIMENTS															
53 PARTICIPATIONS SUBVENTIONS AUTRES	17 011		16 631				280	280				100	100		17 011
55 PRODUITS FINANCIERS	25 894	1 945	25 394									167	167	333	25 894
56 PRODUITS FINANCIERS	412	2	414												414
57 REMBOURSEMENTS DIVERS	304		304												304
58 PRODUITS DIVERS	264		264												264
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 059	9 689	2 732	-563	-203	-99	991	126	-909	-1 219	-4 820	416	-6 531	1 865	-233
AMORTISSEMENTS	1 679	15 059	15 059	2 000	1 000	1 000	-60	2 000	2 000	1 294	1 333	1 333	1 333	1 333	21 059
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	1 679		1 679												
62 REMBOURSEMENT AVANCE															
64 REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	4 524		4 524												4 524
65 REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	8 856		8 856												10 856
69 VERSEMENT AVANCE A AUTRE				2 000											
90 FLUX DE TVA															
MOBILISATIONS	15 059	15 119	15 119	1 000	1 000	1 000	-60	1 940	1 940	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	21 059
70 MOBILISATION EMPRUNT	1 679		1 679												
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ															
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	7 230		7 230												7 230
77 DEPOTS RECUS			60												
78 REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	6 150		6 150												8 150
79 REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE															
MOYENS DE FINANCEMENT	2 596	60	60	-2 000	1 000	1 000	-60	-60	1 782	338	4 000	328	-1 333	-1 373	-1 373
TRESORERIE		2 596		-24	736	1 619	2 858	2 858	1 782	338	-775	328	328	899	1 606

604

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Réaménagement du quartier de la Pompignane Mandat Ville/SAAM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Avenant n°1

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé par délibération en date du 25 juin 2012 de lancer le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment :

- Un parc industriel et technologique (IBM, Dell, Areva,...) ;
- Des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane ;
- Des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social important concentré surtout au nord du secteur étudié.

Les études réalisées depuis 2009 ont permis de constater un certain nombre de déséquilibres urbains (en matière d'habitat, de commerce/centralité, de mono-fonctionnalité, de qualité des espaces publics, de lien avec le reste de la ville, de déplacements en modes doux). Ces études ont également permis de mettre en évidence un remarquable potentiel de développement urbain fondé notamment sur la proximité avec le centre-ville, les caractéristiques d'une cité-jardin, la présence du fleuve le Lez, la densité urbaine et sociale du quartier, les possibilités de mutation foncière et le rôle de centralité de quartier à l'échelle de la ville.

Les principaux enjeux et objectifs de ce projet sont :

- L'affirmation de la centralité et de l'urbanité de ce quartier (équipements publics, espaces publics, commerces, formes urbaines, image, qualité), associé à un équilibre social présentant une plus grande mixité ;
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier et une plus grande mixité fonctionnelle du plateau industriel de la Pompignane ;
- Le développement des modes de circulation doux (piétons, vélos), des transports en commun et de la transversalité inter-quartiers ;

- La conception de formes urbaines adaptées au contexte (densité, diversité, tenue de l'espace public, coutures urbaines, etc.) ;
- L'amélioration de la protection hydraulique et de la valorisation paysagère.

Devant le constat d'une complexité de projet, des études complémentaires et la mise en œuvre d'un processus de définition du projet de réaménagement permettant la désignation d'un architecte en chef (dialogue compétitif) sont apparus nécessaires.

Aussi, par décision du 20 décembre 2012, Madame le Maire a décidé de confier un mandat d'études à la SAAM signé le 21 décembre 2012 pour la réalisation desdites études, sur une durée de 24 mois.

L'année 2012 a vu la réalisation d'études complémentaires et le lancement d'une procédure de dialogue compétitif. Le choix du projet lauréat et la désignation de l'architecte en chef du projet de réaménagement sont prévus pour le 1^{er} trimestre 2014.

Jusqu'à désignation d'un concessionnaire pour le réaménagement du quartier, la Ville de Montpellier doit engager, avec l'architecte en chef qui sera désigné, l'approfondissement des études pour la bonne définition et la mise en œuvre ultérieure du projet d'urbanisme.

Afin d'anticiper la maîtrise foncière nécessaire à la bonne marche du projet, la Ville de Montpellier souhaite en outre confier une mission de recherche et de négociations foncières sur l'ensemble du secteur Pinville. L'Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon sera sollicité pour intervenir dans le cadre des acquisitions et du portage foncier nécessaires.

La Ville de Montpellier souhaite ainsi confier à la SAAM – compte tenu de son statut de Société publique locale d'aménagement (SPLA) ces missions complémentaires (études et négociations foncières) dans le cadre d'un avenant n°1 au mandat d'études dont le projet est annexé à la présente délibération. Cet avenant vise aussi à proroger la durée du mandat jusqu'au 31 décembre 2016, afin de permettre la bonne réalisation des missions confiées à la SAAM.

Compte tenu de ces nouvelles missions incluses dans l'avenant n°1, un premier bilan ajusté de l'opération est proposé à la date du 31 décembre 2012, se traduisant par un montant des dépenses fixé à 683 000 € TTC et un montant de remboursement du mandat par la Ville équivalent.

Au 31 décembre 2012, le montant des dépenses constatées s'élevait à 0 € TTC, l'opération n'ayant pas connu d'activité en 2012.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 de l'opération de mandat d'études pour le « Réaménagement du quartier de la Pompignane » qui a été établi par la Société d'aménagement de l'agglomération montpelliéraine (SAAM), mandataire de la Ville ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention de mandat actant l'extension des missions de la SAAM sur le secteur de la Pompignane et la prorogation de la durée du mandat jusqu'au 31 décembre 2016 ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SAAM à la date du 31 décembre 2012, intégrant les charges et produits liés à l'extension de ses missions telles que prévues dans le projet d'avenant n°1 à la convention de mandat ;
- 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 : 26 novembre 2013

COMMUNE DE MONTPELLIER

**MANDAT D'ETUDES POUR
LE REAMENAGEMENT
DU QUARTIER « LA POMPIGNANE »**

AVENANT N° 1

Rédaction sur la base du code des marchés publics 2006

Mandat d'études La Pompignane
Avenant n° 1

1

ENTRE

La **Ville de Montpellier**, représentée par, dûment habilitée en application de la délibération du Conseil Municipal du

Ci-après dénommée « la Ville de Montpellier », ou « le maître d'ouvrage », ou « la Collectivité » ou « le Mandant »

D'UNE PART,

ET :

La **Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM)**, société publique locale d'aménagement (SPLA) au capital de 1.770.000 Euros, inscrite au R.C.S de Montpellier sous le n° 521 130 176, dont le Siège Social est en l'Hôtel de MONTPELLIER Agglomération, 50 place Zeus CS 39556 (34961) Montpellier Cedex 2,

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 2 février 2010,
- qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

Ci-après dénommée « la SAAM », ou « la Société », ou « le Mandataire »

D'AUTRE PART,

Par décision n°479 en date du 20 décembre 2012, la ville de Montpellier a décidé de confier à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) un mandat d'études portant sur la réalisation d'études préalables à l'opération de réaménagement du quartier de la Pompignane. Cette convention de mandat a été signée le 21 décembre 2012 et transmise en Préfecture le jour même. Ce programme et l'enveloppe financière prévisionnelle des études ont été arrêtés pour un montant de 160.000 € HT (191.360 € TTC).

Le mandat d'études initial de la SAAM a permis une mise à plat du planning de l'opération, le lancement de l'étude d'impact mais surtout celui du dialogue compétitif en vue de sélectionner l'urbaniste architecte coordonnateur de l'opération d'aménagement envisagée.

En fonction du rendu attendu de cette procédure, la réalisation des études de l'équipe d'urbanistes lauréate du dialogue compétitif, ainsi que les expertises thématiques l'accompagnant, y compris leur pilotage, sont à prévoir.

En outre, des opportunités d'entamer la négociation sur des terrains stratégiques mutables, à court et moyen termes, se révèlent. Ainsi, une mission foncière de négociations et d'accompagnement dans la relocalisation des locataires du principal propriétaire des terrains du secteur Pinville du Parc Technologique a été souhaitée.

Afin d'assurer l'ensemble de ces missions, il a été décidé entre la Ville de Montpellier et la Société d'Aménagement de l'Agglomération Montpelliéraine (SAAM) de signer un avenant au mandat en le prolongeant jusqu'au 31 décembre 2016.

Aussi, le présent avenant a-t-il en conséquence pour objet :

- d'allonger la durée du mandat,
- de revoir la rémunération du mandataire en fonction de l'ampleur accrue des études confiées aux tiers et l'organisation du dialogue compétitif,
- de modifier les missions du mandataire concernant les procédures foncières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU MANDAT ET ATTRIBUTIONS DU MANDATAIRE

L'article 1^{er} est rédigé comme suit :

La Ville de Montpellier confie au mandataire, le soin de faire procéder en son nom et pour son compte, dans les conditions définies ci-après, les études préalables à la réalisation d'une opération d'aménagement à usage principal de logements dont le périmètre d'études s'étend sur une superficie d'environ 100 hectares sur le quartier de la Pompignane et dans les limites du programme et de l'enveloppe financière tels que définis en annexe.

Elle lui donne à cet effet mandat de la représenter pour accomplir en son nom et pour son compte tous les actes juridiques pour la bonne réalisation de sa mission dans les limites fixées par la convention.

Le point 1.2 est complété ainsi :

Mission de recherches et de négociations foncières

L'objectif est de permettre d'avancer sur les négociations foncières de terrains stratégiques et mutables à court et moyen termes,

Pour cela, le mandataire :

- Etablira l'état du foncier et l'enquête de dureté foncière : états parcellaires pour chaque secteur et sous-secteur éventuel, analyse du cadre bâti, de son occupation, identification des entreprises et activités, analyse de la propriété foncière et des modes d'occupation, analyse des activités économiques et de leur évolution.
- Le cas échéant, prendra rendez-vous avec des propriétaires pour connaître leur intention,
- Prendra contact avec les différents propriétaires du secteur Pinville du site du parc technologique de la Pompignane, dont le patrimoine est susceptible de muter,
- Accompagnera le propriétaire MERCADIER dans ses démarches de relocalisation de ses occupants,
- Procédera aux négociations foncières, sous le contrôle du mandant,
- Se rapprochera de l'Etablissement Public Foncier, susceptible de réaliser ces acquisitions.

ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR – DUREE DU MARCHE – DELAI D'EXECUTION DES ETUDES

Le deuxième alinéa de l'article 2 de la convention de mandat est rédigé comme suit :

La durée du mandat est prolongée au 31 décembre 2016.

Le délai de 24 mois à compter de l'entrée en vigueur du mandat visé au second alinéa de l'article 2 de la convention est prolongé au 31 décembre 2016.

ARTICLE 3 : DETERMINATION DU MONTANT DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE MANDATAIRE

Le premier alinéa de l'article 3 de la convention de mandat est rédigé comme suit :

Le montant prévisionnel des dépenses à engager par le mandataire pour la réalisation des études visé au 1^{er} alinéa de l'article 3 de la convention est porté à 406.765 € HT soit 486.490,94 € TTC au taux actuel de TVA soit 19,6% valeur Mo avril 2013, son montant définitif sera déterminé en tenant compte de toutes les dépenses constatées par le Mandataire pour la réalisation des études.

ARTICLE 4 : REMUNERATION DU MANDATAIRE

L'article 8.1 de la convention initiale est modifié de la façon suivante :

Le montant de la rémunération forfaitaire est de :

Montant HT : 164.040 € (cent soixante-quatre mille quarante euros)

TVA au taux en vigueur de 19.6% soit un montant de 196.191,84 € (cent quatre-vingt-seize mille cent quarante-vingt-onze euros 84 centimes TTC)

Ce montant est établi sur la base des conditions économiques en vigueur au mois d'avril 2013, Index INDICE SYNTEC Io = 224.33.

La rémunération forfaitaire du mandataire se décompose selon les étapes opérationnelles ci-après :

2013 : Forfait 10.000 € HT

2014 : Forfait 105.030 € HT

2015 : Forfait 49.000 € HT

ARTICLE 4 : INTANGIBILITE DES CLAUSES

Toutes les clauses de la convention initiale non modifiées par les présentes demeurent applicables.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR

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

Fait à Montpellier, le.....
en un seul original

Pour la Ville de Montpellier

Pour le Mandataire

Thierry LAGET
Directeur Général

Annexe : Plan du périmètre des études

**SOCIETE D'AMENAGEMENT DE
L'AGGLOMERATION DE
MONTPELLIER
S.A.A.M.
Opération n° 2992**

MONTPELLIER

**MANDAT D'ETUDES POUR
LE REAMENAGEMENT
DU QUARTIER « LA POMPIGNANE »**

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

Octobre 2013

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa politique de Renouvellement urbain, de réinvestissements des quartiers existants et de requalifications des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement du quartier de la Pompignane.

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

- renouveler le quartier sur un principe de mixités urbaine et sociale
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre ville,
- rétablir, à travers la programmation adaptée, une répartition plus équilibrée entre habitat social et logement en accession à la propriété,
- assurer le renouvellement et le maintien, voire le développement, de l'offre commerciale de proximité,
- redéfinir le rapport entre les espaces affectés à l'automobile et aux piétons,
- développer des espaces publics supports d'animations récréatives et sportives,
- améliorer la collecte et la gestion des eaux pluviales,
- créer un paysage urbain de qualité.

1.1 Intervenants principaux en 2013

Etude d'impact : INGEROP

Dialogue Compétitif :

- LEBUNETEL/NEMI/SITETUDE/ BET INGRE-VRD
- SEURA Architecture/OLM/IGREC
- CASTRO ET DENISSOF/PRAXYS/BERIM/2DKS

1.2 Situation administrative

Par décision n°479 en date du 20 décembre 2012, la ville de Montpellier a confié à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) le soin de faire réaliser en son nom et pour son compte des études préalables à l'opération « réaménagement du Quartier La Pompignane » dans le cadre d'un mandat d'études. Ce mandat a été signé le 21 décembre 2012 et enregistré en Préfecture le même jour.

1.3 Missions de la SAAM

Les missions confiées à la SAAM sont les suivantes :

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

- Dans le respect du Code des Marchés Publics et du guide des procédures applicable aux services de la Ville de Montpellier, préparation du choix des tiers intervenants, établissement, signature et gestion des contrats,
- Pilotage et coordination des tiers et intervenants y compris la conduite du dialogue compétitif,
- Synthèse aux différents stades des études et de l'avancement des prestations (aspects techniques, sociaux, environnementaux, économiques et financiers),
- Synthèse de l'ensemble des études afin de proposer une programmation (aménagement, programme logements commerces, ...)
- Le cas échéant, préparation et mise en forme des différents dossiers administratifs nécessaires à la définition de l'opération d'aménagement.
- Réalisation d'un échéancier de l'opération
- Participation aux comités de pilotage ou à toutes autres réunions (concertations, rendez-vous que pourrait demander le maître d'ouvrage),
- Réception des études et prestations des tiers,
- Règlement des dépenses liées à l'accomplissement des missions du mandat, y compris des frais techniques,
- Gestion des flux financiers et établissement des demandes d'avances et de remboursements.

D'une façon plus générale :

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

1.4 Programme

Pilotage et réalisations

- Etude de programmation urbaine y compris étude hydraulique
- Etude sociétale
- Réalisation d'une mission de géomètre
- Enquête foncière du périmètre
- Commerces
- Activités économiques
- Mobilités - déplacements
- étude d'impact
- Les études urbaines de consolidation dans le cadre d'un dialogue compétitif
- Prestations techniques

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Le mandat confié à la SAAM ayant été notifié fin décembre 2012, il ressort que l'opération n'a pas connu d'activités en 2012.

2.1 Etudes

Les actions en 2013 sont les suivantes :

Au 1^{er} semestre 2013 la mise à plat du planning de l'opération a été réalisée ainsi que la mise en œuvre de l'étude principale, à savoir le Dialogue Compétitif.

Au 2^{ème} semestre 2013 le Dialogue Compétitif est en cours, la désignation du lauréat sera arrêtée en Commission d'Appel d'Offres au mois de janvier 2014.

L'étude d'impact d'INGEROP est en cours de réalisation et sera terminée au 1^{er} trimestre 2014.

Les études jusqu'alors inscrites en 2013 seront lancées en 2014, leurs cahiers des charges définis en collaboration avec le lauréat du concours afin de préciser certains aspects du projet (montant 32 000 € HT) :

- étude sociétale
- étude activité économique
- étude de déplacement
- étude commerce
- prestation d'un géomètre.

Est également intégrée la suite des études du lauréat du Dialogue Compétitif à hauteur de 280 000 € HT.

2.2 Rémunération

En effet, le suivi des études de l'équipe d'urbanistes, lauréate du Dialogue Compétitif, d'expertises thématiques est à prévoir et la rémunération y afférent est intégrée à hauteur de 40.000 € HT.

Par ailleurs, au regard de l'évolution de l'opération, de la réalisation du Dialogue Compétitif en 2013, des opportunités d'entamer la négociation sur des terrains stratégiques mutables, à court et moyen termes, il est important d'étendre les missions de la SAAM.

Il est donc proposé d'une part une mission foncière de négociation des principaux propriétaires des terrains du Parc Technologiques à hauteur de 74.000 € HT ainsi qu'une mission d'accompagnement dans la relocalisation des locataires de M. MERCADIER (l'un des propriétaires) d'autre part pour un montant de 30.000 €.

III. CONCLUSION

L'opération a réellement démarré dans sa phase études à partir du premier trimestre 2013. En parallèle des études de conception étayées, Il apparaît nécessaire de faire évoluer le mandat pour engager des études d'accompagnement sur le foncier.

Afin d'assurer l'ensemble de ces missions, il a été décidé entre la Ville de Montpellier et la Société d'Aménagement de l'Agglomération Montpelliéraine (SAAM) de prolonger le mandat d'études jusqu'au 31 décembre 2016, dans le cadre d'un avenant.

4

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE Concession d'aménagement Ville/SAAM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Avenant n°1

Michaël DELAFOSSE rapporte :

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

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

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

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 356.019 m².

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

Pour une bonne articulation du projet avec son environnement urbain, cette concession d'aménagement porte sur un périmètre opérationnel élargi. Elle prévoit, sur les terrains de l'ancienne EAI, la réalisation de 265 000 m² de surface de plancher dont 35 000 m² d'activités et de commerces, d'un programme

d'équipements publics intégrant la création d'un parc d'au moins 15 hectares, des voies nouvelles et de tous les réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone. La SAAM acquerra auprès de la Ville l'ensemble immobilier acquis par celle-ci auprès de l'Etat en reprenant à son compte tous les engagements pris par la Ville suite aux accords passés avec l'Etat. Par ailleurs, il appartient à la SAAM de mener, avec l'implication forte de la Ville, des processus novateurs d'association du public pendant la phase de conception et de réalisation du projet urbain, poursuivant ainsi la démarche de concertation ambitieuse et originale engagée par la municipalité dès 2009 avec l'Appel à idées, puis une concertation citoyenne et les ateliers urbains.

Le bilan financier prévisionnel initial de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établissait à 98.482.000 €HT en charges et produits, les charges intégrant l'acquisition auprès de la Ville du foncier de l'ancienne EAI et les recettes provenant des cessions de terrains viabilisés, des subventions et des participations de la Ville de Montpellier.

Le bilan présenté intègre des ajustements liés à l'activation immédiate du site par l'implantation d'entreprises culturelles et de l'économie créative dans des bâtiments existants adaptés pour cet objet. Il a été augmenté 2.809.000 €HT en dépenses et 2.809.000 €HT en recettes et s'établit à 101.292.000 €HT en dépenses et recettes. Au 31 décembre 2012, 6.871.000 €HT ont été réalisés en dépenses tandis qu'aucune recette n'a été réalisée à ce stade de l'opération.

La participation de la Ville de Montpellier nécessaire à l'équilibre de l'opération reste inchangée mais les montants annuels des versements sont reventilés en fonction des besoins de trésorerie ce qui nécessite l'approbation d'un avenant n°1 à la concession d'aménagement. Cet avenant n°1 permet également d'intégrer une mission de gestion immobilière relative à l'activation immédiate du site.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 établi par la Société d'aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver l'avenant n°1 à la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SAAM au 31 décembre 2012 ;
- de prendre acte des documents identifiant les acquisitions effectuées par la SAAM entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 ;
- 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 : 26 novembre 2013

	Bilan	2012			2013				2014				2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Bilan	
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau		
DEPENSES	98 482	6 871	6 871	177	7 314	635	2 105	10 232	6 083	1 036	1 731	4 943	13 793	10 285	11 225	5 208	5 533	5 380	5 506	5 109	3 793	4 703	4 694	3 959	1 389	611	101 292
10 ETUDES	1 050			13	50	259	35	357		50		50	100	70	70	50	50	50	50	50	50	35	30	30	8	1 050	
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCEDEANT	19 000	6 500	6 500		6 500			6 500	6 000				6 000													19 000	
12 ACQUISITIONS	16 890	236	236	100	336	100	360	896				1 580	1 580	2 166	1 960	200	150	100	1 140	3 810	1 298	1 298	1 720	1 275		17 829	
13 TRAVAUX VRD	37 792				120	100	990	1 210		788	1 418	2 215	4 420	5 275	6 246	2 740	2 990	2 950	2 492	2 443	1 165	1 992	1 772	1 616	798	313	38 422
15 HONORAIRES SUR TRAVAUX	4 319						96	96		90	162	252	504	602	713	312	336	284	278	132	222	201	184	90	30	4 319	
17 RÉMUNÉRATION	9 454	88	88	5	61	37	103	207	51	76	119	280	526	929	1 075	753	889	889	919	983	672	732	627	594	286	92	10 263
18 FRAIS DIVERS	1 034	33	33	59	19	139	64	281	32	32	32	91	189	199	117	109	74	67	59	47	43	43	33	33	91	1 458	
20 Fonds de concours													6	6													
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT	106						1	1				6	6			1 044	1 044	1 044			3	9	54	117	26	217	
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT	8 838	14	14		228		456	684				469	469	1 044	1 044	1 044	1 044	988	562	499	430	357	242	110	77	8 735	
RECETTES	98 482					14	308	321	37	37	37	2 253	2 362	5 017	5 665	5 866	10 790	10 342	10 309	8 452	7 152	7 848	6 036	7 466	3 257	408	101 292
30 Loyers						14	24	37	37	37	37	37	146	146	122	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 551
31 Récupération charges locatives																											
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	81 982												5 141	6 678	7 584	9 460	9 512	9 479	7 805	7 052	7 018	5 206	5 206	2 792	308	83 241	
55 PARTICIPATION CONCEDEANT	16 500						284	284				2 216	2 216	2 730	2 665	1 183	1 230	730	548		730	730	2 160	365		16 500	
56 PRODUITS FINANCIERS																											
57 REMBOURSEMENTS DIVERS																											
58 PRODUITS DIVERS																											
RESULTAT D'EXPLOITATION		-6 871	-6 871	-177	-7 314	-622	-1 798	-9 911	-6 047	-999	-1 694	-2 691	-11 431	-2 268	-1 560	3 658	5 257	4 962	4 803	343	3 359	3 145	1 342	3 507	1 868	-202	
AMORTISSEMENTS	30 000																										32 000
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	30 000																	8 000	3 708	3 821	3 936	4 055	4 177	4 303			32 000
90 FLUX DE TVA																		8 000	3 708	3 821	3 936	4 055	4 177	4 303			
MOBILISATIONS	30 000	8 000	8 000		8 000			8 000	8 000			8 000	16 000														32 000
70 MOBILISATION EMPRUNT	30 000	8 000	8 000		8 000			8 000	8 000			8 000	16 000														32 000
FINANCEMENT		8 000	8 000		8 000			8 000	8 000			8 000	16 000					-8 000	-3 708	-3 821	-3 936	-4 055	-4 177	-4 303			
TRESORERIE		1 126		952	1 638	1 016	-782	-782	1 171	171	-1 523	3 786	3 786	1 518	-41	3 616	8 873	5 835	6 930	3 452	2 875	1 965	-870	-1 666	202		

6/19

SAAM

OPERATION 01945 - EAI

ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SAAM en 2012

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

Concession d'aménagement signée le 11 juillet 2012 et notifiée le 3 août 2012

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION et REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUIREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
20/12/2012	Bati sur terrain	8	MONTPELLIER - HY 7	Ville de Montpellier	SAAM	6 500 000,00 €	Conditions particulières : modalités de paiement : partie payée comptant à la signature (6 500 000 €) ; partie payable à terme : 175 000 € le 6 avril 2013 entre mains du notaire & 6 325 000 € le 6 avril 2013 entre les mains de l'Etat. Clauses au profit de l'Etat : 1. Intéressement ; 2. Complément de prix. Avis des Domaines : tacite acquis le 26 11 2012
		127 370	MONTPELLIER - HY 25				

**SOCIETE D'AMENAGEMENT DE
L'AGGLOMERATION MONTPELLIERAINE**

VILLE DE MONTPELLIER

S.A.A.M.

CONCESSION D'AMENAGEMENT

E.A.I

AVENANT n° 1

ENTRE

La **Ville de Montpellier**, représentée par M. Michael DELAFOSSE en sa qualité d'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 le ;

et désignée dans ce qui suit par « La Collectivité »

d'une part,

ET

La **Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier**, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 1 770 000 Euros, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n°531 130 716, dont le siège social est situé en l'Hôtel de Montpellier Agglomération, sis au 50 place Zeus – CS 39556 34961 Montpellier cedex 2,

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 2 février 2010,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de la dite délibération que des dispositions de l'article

et désignée dans ce qui suit par "la Société"

d'autre part.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV

EXPOSE

Par délibération du Conseil Municipal n° 2012/272 du 25 juin 2012, la ville de MONTPELLIER a confié à la S.A.A.M. (Société d'Aménagement de l'Agglomération de MONTPELLIER) l'opération d'aménagement d'ensemble de la reconversion de l'E.A.I. dans le cadre d'une concession d'aménagement, signée le 11 juillet 2012 et notifiée le 03 août 2012.

Afin de tenir compte au mieux des prévisions financières des opérations dans le cadre de ses arbitrages budgétaires de fin d'année le concédant a souhaité modifier la date de remise des comptes rendu annuel à la collectivité tels que prévu dans le contrat de concession.

Ceci constitue le premier objet de l'avenant,

Par ailleurs, le choix volontariste et ambitieux du concédant, consistant à activer le site par l'accueil d'activités créatives dans certains bâtiments existants afin de donner dès à présent une impulsion économique à ce secteur de la ville et contribuer à l'émergence d'une identité de quartier, a des conséquences notamment sur le phasage, le pilotage de l'opération et les coûts d'aménagement qui ont été appréhendées dans le nouveau bilan annexé au présent avenant.

Il nécessite également la mise en place d'une réelle « gestion immobilière » des bâtiments mis en location ou à disposition des entreprises. Le concédant a souhaité confié cette mission à l'aménageur.

Ceci constitue le deuxième objet de l'avenant,

Conformément à l'article 16.4.2 de la concession, et au vu des études affinant le programme des équipements de l'opération, la VILLE a décidé d'affecter une partie de sa participation financière au besoin de financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'AMENAGEUR.

Ceci constitue le troisième objet de l'avenant,

CELA EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – CONTROLE – COMPTABILITE – COMPTE RENDU ANNUEL

Le premier alinéa de l'article 17.1 de la concession d'aménagement relatif à la date limite de présentation du compte rendu financier annuel à la collectivité est modifié comme suit :

Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 octobre, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

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

k) assurer la commercialisation et la gestion immobilière des bâtiments existants mis en location ou à disposition :

- proposer au concédant le choix des bâtiments mis à la location,
- préparer les dossiers des entreprises ou entités candidates,
- animer le comité de sélection avec le concédant,
- assurer les visites préalables avec les candidats,
- exploiter les immeubles,
- conclure les contrats d'occupation avec les preneurs,
- procéder aux états des lieux d'entrée et de sortie,
- procéder à la récupération des recettes correspondantes à l'utilisation des locaux par les occupants (loyers, charges, impôt mis à la charge des occupants, autres sommes,...)
- s'assurer de la sécurité, du bon fonctionnement ainsi que de la continuité, de la qualité du service entrant dans le cadre de la gestion,
- exécuter les petits travaux de réparation, d'entretien, de redécoupage des modules de l'ensemble immobilier géré,
- faire réaliser les diagnostics et contrôles nécessaires à la sécurité des locaux mis en location (structure, sécurité incendie, conformité des réseaux, etc.).

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 3 – MODALITE D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

L'article 20.2 de la concession d'aménagement relatif à l'imputation des charges de l'aménageur est complété comme suit :

Pour les taches de gestion immobilière prévues à l'article 2k), il sera appliqué le calcul suivant,

Pour les charges de gestion immobilières

- 6€ par m² loué et par an pour les surfaces inférieures à 250 m²
- 4€ par m² loué et par an pour les surfaces de 250 m² à 1000 m²
- 2€ par m² loué et par an pour les surfaces supérieures à 1000 m²

Avec un minimum de 15 000 € par an.

Pour les charges de commercialisation

- 1500 € par contrat d'occupation signé avec un preneur (bail, convention, ...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 4 – PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE AU COÛT DE L'OPERATION

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

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 16.500.000 € (SEIZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (TVA en sus le cas échéant), dont 8.100.000 € (HUIT MILLIONS CENT MILLE EUROS) au titre de la participation à la réalisation des équipements publics, TVA en sus au taux en vigueur, au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

La clause 16.3.2 est rédigée comme suit :

Ce montant est affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 14.1 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 14.5.

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 5 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent avenant prendra effet à compter de la notification qui sera faite par la Collectivité à la Société de la date à laquelle 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 de Montpellier
Délégué à l'urbanisme

**SOCIETE D'AMENAGEMENT DE
L'AGGLOMERATION DE
MONTPELLIER**

VILLE DE MONTPELLIER

S.A.A.M.

<p>CONCESSION D'AMENAGEMENT E.A.I.</p>

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale

Situation au 31 décembre 2012

Juin 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

- | | |
|---|-------------------------|
| • Urbaniste Paysagiste Architecte Coordonnateur | en cours de désignation |
| • Maître d'œuvre concepteur du parc | en cours de désignation |
| • Maître d'œuvre concepteur des VRD | Non désigné |
| • Maître d'œuvre d'exécution | Non désigné |
| • Maître d'œuvre démolition | Non désigné |
| • Géomètre | Non désigné |

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

Cette concession fait suite :

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

1.2.2 Recours

Sans objet

1.3 Programme

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

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

Il s'agit également de créer un vaste parc urbain d'au moins 15 hectares dont l'organisation fonctionnelle, l'accessibilité, la qualité du traitement paysagé et des espaces publics, la convivialité de ces équipements doit être l'élément fondateur d'une nouvelle identité du quartier et la « référence » du grand parc urbain à l'échelle de la métropole Montpellieraine.

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

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

- ❖ 3000 logements dont 25% social et 25% d'accession aidé et intermédiaire;
- ❖ Bureaux, commerces et activités (32 000 m²),
- ❖ Parc public urbain de 15 ha minimum
- ❖ Equipements publics : Cité des arts et de la musique (Conservatoire de Rayonnement Régional)

Constructibilité globale : 265 000 m² SDP

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

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	375 468 m ²
Surface maîtrisée	34 %
Surface acquise dans l'année	127 378 m ²

Ancienne Ecole d'Application de l'Infanterie

Dans le cadre de sa concession, la SAAM s'est rendue propriétaire d'une part importante du foncier urbanisable de l'opération (secteurs 3U1 et 2U1 au PLU de la commune de Montpellier), notamment de l'ancienne propriété militaire de l'Etat acquis par la ville de Montpellier le 6 avril 2012. La SAAM a ainsi acquis le 20 décembre 2012 la partie dite « Caserne Guillault » et signé un compromis de vente pour l'acquisition avant avril 2014 de la partie « Parc Montcalm ». L'ensemble représente une surface de 355.976 m².

Acquisitions complémentaires

Principalement le long de l'avenue de Toulouse ainsi qu'une parcelle sur la rue de Foncouverte et rue Lepic, leurs acquisitions sont planifiées dans le cadre de l'opération (à partir de 2014-2015). Elles portent sur les parcelles d'ores et déjà identifiées représentant une surface globale de 19 492 m².

L'ensemble des acquisitions foncières prévues dans le cadre de la concession d'aménagement représente donc aujourd'hui : 37ha 54a 68ca.

2.2 Etudes

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

Etudes lancées dans l'année :

- ❖ *Missions d'urbaniste coordonnateur de l'opération et concepteur du parc urbain sous la forme d'un dialogue compétitif.*
L'avis d'appel public à la concurrence européen a été publié le 31 août 2012, le choix des 3 équipes autorisées à dialoguer a été arrêté par la commission des marchés de la SAAM en date du 21 novembre 2013, il s'agit des groupements suivants :
 - 1 WEST8 / MERLIN / BOYER-PERCHERON / G.SENSINI / ARP / ARTER / ATELIER / ROLAND GEOL,
 - 2 BAU-B / LAVERNE / OGI / UP2M,
 - 3 BIG / A+ / BASE / L'ECHO / CELSIUS / GIRUS,Le choix de l'équipe lauréate est prévu au terme d'un dialogue d'une durée de 6 mois environ à compter de janvier 2013.
- ❖ *Etudes économiques* : étude d'opportunité pour la création d'un plateau de tournage sur le site et établissement d'un cahier des charges d'innovation économique.
- ❖ *Pré-étude de dureté foncière* : rencontres avec quelques propriétaires ciblés, actualisation des estimations d'acquisition.

2.3 Travaux

Les premiers travaux concerneront la démolition de bâtiments. Ils seront engagés après étude spécifique en 2013.

2.4 Commercialisation

Commercialisation

Nombre de logements programmés	3 000
% commercialisé (actes signés)	0 %
Commercialisés dans l'année	0

Aucune commercialisation de charges foncière n'est prévue avant 2015.

En revanche, dans le cadre de l'activation immédiate du site par l'implantation d'activités créatives souhaitées par la ville de Montpellier, des bâtiments ou parties de bâtiments pourront être cédés en lots ou loués dès 2013. La prise en charge de cette activation, son pilotage et son suivi seront réalisés par la SAAM dans le cadre de missions complémentaires de « gestion immobilière » non prévues initialement dans la convention.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Sans objet

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Sans objet

4 AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION DU BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	35 890	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	6 736	K€ HT
dont dépenses dans l'année	6 736	K€ HT
Nouveau bilan	36 829	K€ HT

Les dépenses 2012 correspondent à l'acquisition du foncier de la caserne Guillaud et des frais correspondants.

Par ailleurs, l'évolution du poste est la conséquence du réajustement du coût des acquisitions complémentaires suite à la pré-étude de dureté foncière.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 050	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	0	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 050	K€ HT

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	42 111	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	0	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	42 741	K€ HT

L'évolution du poste est la conséquence de l'intégration de coûts nécessaires à l'activation de bâtiments existants pour mise en location : notamment branchements aux réseaux, travaux de sécurité, ...

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	9 454	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	88	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	88	K€ HT
Nouveau bilan	10 264	K€ HT

Ces postes de rémunération sont établis conformément au traité de concession. Ils comprennent :

- la conduite opérationnelle
- la commercialisation
- la gestion financière et comptable.

L'évolution significative du poste est la conséquence de l'intégration de 605 K€ de rémunération des missions de gestion immobilière et d'accompagnement à l'activation du site.

3.1.5 Frais divers

Bilan approuvé	1 034	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	33	K€ HT
dont frais divers de l'année	33	K€ HT
Nouveau bilan	1 458	K€ HT

Les dépenses de l'année correspondent à des frais annexes engagés pour la consultation de l'architecte-urbaniste coordonnateur ainsi que des frais de publicité et d'annonce.

L'évolution du bilan s'explique par le transfert dans ce poste du coût du gardiennage du site.

3.1.6 Fonds de concours

Sans objet

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	8 944	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	14	K€ HT
dont frais financiers de l'année	14	K€ HT
Nouveau bilan	8 952	K€ HT

Grace notamment au partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation, le coût des intérêts d'emprunts est resté stable bien que les sommes empruntées pour l'équilibre de la trésorerie de l'opération aient augmenté de 2 000 K€.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	81 982	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	83 241	K€ HT

L'évolution du poste au bilan est consécutive à l'actualisation des montants moyens de charges foncières « encadrées » : logement social, accession intermédiaire et aidée.

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	0	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 551	K€ HT

Ce nouveau poste au bilan permet d'intégrer des loyers prévisionnels attachés à l'activation du site sur la base des premières installations connues ou pressenties (ESJ, TSF, ...)

3.2.5 Participations du concédant

Bilan approuvé	16 500	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	16 500	K€ HT

L'opération bénéficie d'une participation de la collectivité s'élevant à la somme de 16 500 K€ HT, correspondant à une quote-part pour la réalisation des futurs bassins de rétention d'eau et des aménagements du parc public pour 8.1M€ et une participation d'équilibre pour 8.4M€.

3.3 Moyens de financement :

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	30 000	K€
Encours au 31.12	8 000	K€
Dont mobilisé dans l'année	8 000	K€
Nouveau bilan	32 000	K€

Les besoins en emprunts sont de 32 000 K€ dont :

- 24 000 K€, prêt GAIA (taux du livret A +60 pdb, soit 2.35% depuis 1^{er} août 2013) accordé par la Caisse de Dépôts mobilisable en 3 fois (8 000 K€ en 12/2012, 04/2013 et 04/2014) avec un préfinancement de 24 mois et une durée d'amortissement de 10 ans dont un différé de 4 ans ;
- 8 000 K€, un emprunt complémentaire prévu fin 2014.

Ces emprunts permettent le portage des acquisitions.

3.3.2 Avances de la collectivité

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	98 482	K€ HT
Nouveau bilan	101 292	K€ HT
Evolution	2 809	K€ HT

L'augmentation globale du bilan d'opération est due à l'intégration de charges nouvelles ou réévaluées :

- ❖ Actualisation des coûts d'acquisitions complémentaires,
- ❖ Provision pour travaux d'activation dans les bâtiments existants,
- ❖ Rémunération de missions de gestion immobilière

Ces charges sont compensées par des recettes nouvelles ou réévaluées :

- ❖ Actualisation du montant des charges foncières de logements « encadrés »,
- ❖ Loyers liés à la mise en activité de certains bâtiments du site.

5 CONCLUSION

La reconversion de l'EAI est une opération qui débute en 2012, marquée par le lancement des premières études et particulièrement les études urbaines dans le cadre du dialogue compétitif qui permettra dès juin 2013 de se doter d'un solide cadre de développement, plan guide de l'aménagement de ce futur quartier.

Par ailleurs, le choix volontariste et ambitieux d'activer le site par l'accueil d'activités créatives dans certains bâtiments existants afin de donner dès à présent une impulsion économique à ce secteur et contribuer à l'émergence d'une identité de quartier, a des conséquences notamment sur le phasage, le pilotage de l'opération et les coûts d'aménagement qui ont été appréhendées dans le nouveau bilan.

Un avenant à la concession devra entériner les missions complémentaires de gestion immobilières confiées à la SAAM.

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHIA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

ZAC OVALIE

Concession d'aménagement Ville/SERM

Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012)

Avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie

Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2012)

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Dans le cadre de l'aménagement des secteurs situés à proximité de la deuxième ligne de tramway, le Conseil municipal a décidé par délibération du 26 juin 2003, de lancer la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Ovalie.

Par délibération du 3 juin 2004, le Conseil municipal de Montpellier a approuvé la création de la ZAC Ovalie.

Par délibération en date du 29 juillet 2004, le Conseil municipal a confié une convention publique d'aménagement à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) portant sur les études et les aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC Ovalie.

Par délibération du 28 février 2005, le Conseil municipal a approuvé d'une part le dossier de réalisation, d'autre part le programme des équipements publics.

Par arrêté préfectoral, en date du 13 avril 2005, les travaux et acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC Ovalie ont été déclarés d'utilité publique.

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 opération, d'une superficie de 32 hectares, est bordée par l'avenue de Toulouse au sud, l'avenue de Vanières à l'est et le ruisseau du Rieucoulon à l'ouest. Elle a pour objectif de marquer l'entrée ouest de la ville et la transition entre le périurbain et les secteurs plus denses de Montpellier en offrant, dans un cadre paysagé de

qualité, environ 2800 logements diversifiés (logements sociaux, logements en accession) et une grande mixité de fonctions (logements, bureaux, commerces et équipements publics).

Le plan de composition du quartier prévoit la création de deux espaces publics majeurs bordés de commerces et d'équipements publics permettant d'assurer une animation des lieux, fédérateurs d'échanges et de convivialité.

Par ailleurs la Communauté d'Agglomération de Montpellier a implanté le stade de rugby « Yves du Manoir » en bordure du quartier Ovalie, participant ainsi à la valorisation de ce secteur de ville. Le prolongement de la rue de Bugarel jusqu'à la rue du Pas du Loup permet en outre d'assurer une liaison forte avec le quartier de Bagatelle.

Par délibérations du 26 octobre 2005 et du 26 juillet 2007, le Conseil municipal a respectivement approuvé un avenant n°1 à la concession d'aménagement fixant les conditions économiques et administratives propres aux acquisitions foncières et conduisant à adapter les rémunérations de la SERM, et un avenant n° 2 autorisant la SERM à confier la mission "Sécurité et Protection de la Santé" à un prestataire extérieur après mise en concurrence.

Le bilan qui est présenté s'établit à 76 868 000 € en dépenses et 76 868 000 € en recettes, dont 55 225 000 € réalisés en dépenses et 43 262 000 € réalisés en recettes au 31 décembre 2012.

Le bilan a été augmenté de 786 000 € en dépenses en raison notamment d'une hausse des frais financiers générés par un nouvel emprunt de 5 millions d'euros nécessaire au bon avancement de l'opération. Cette hausse des dépenses est compensée par une augmentation des recettes due à la réduction du programme de bureaux au profit du logement. La participation d'équilibre de la Ville reste inchangée : elle s'établit toujours à 3,6 millions d'euros.

Afin de répondre au nouveau plan de trésorerie, un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie permet d'ajuster le montant et les modalités de versement et de remboursement des avances jusqu'au 31 décembre 2016.

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 2012, qui est présenté en annexe de cette délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 établi par la SERM, titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2012 ;
- de prendre acte des documents identifiant les acquisitions et les cessions effectuées par la SERM entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie,
- de prendre acte du rapport spécial ci-joint établi par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2012 ;
- 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 : 26 novembre 2013

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

VILLE DE MONTPELLIER

S.E.R.M.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
ZAC OVALIE**

CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE

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

AVENANT N°1

ENTRE

La Ville de MONTPELLIER, représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, Adjoint au Maire de la Ville de Montpellier, délégué à l'urbanisme et au développement durable, agissant en vertu d'une délibération n° du Conseil Municipal en date du reçue en Préfecture de l'Hérault le

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

D'une part,

ET

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

Représentée par Monsieur 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.

D'autre part.

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

Par délibération en date du 29 juillet 2004, la Ville de MONTPELLIER a décidé, en application des articles L.300-1 et L 300-4 du Code de l'urbanisme, de confier à la SERM la mission d'aménageur du quartier « OVALIE » dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Cette convention publique d'aménagement prévoit à l'article 17.VI et l'article 18 que lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, la SERM sollicite le versement d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L 1523-2,4° du code général des collectivités territoriales.

Par convention de trésorerie en date du 13 octobre 2011, reçue en Préfecture le 24 octobre 2011, et en fonction du plan de trésorerie prévisionnel, la Ville de Montpellier a décidé de verser une avance de trésorerie à la SERM, destinée à couvrir les besoins de trésorerie annuels de l'opération, et calculée en fonction du plan de trésorerie prévisionnel.

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître de nouveaux besoins de trésorerie auxquels la Ville a accepté de répondre en consentant une augmentation de l'avance, permettant ainsi d'éviter le recours à l'emprunt bancaire et les frais financiers y afférents.

L'objet du présent avenant n°1 est de préciser les conditions de versement de la dite-avance de trésorerie infra-annuelle.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MONTANT ET MODALITES DU VERSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE

L'article 2 de la Convention d'avance de trésorerie est modifié comme suit :

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

	Versement en €
T3 2011	4 000 000
T1 2012	4 000 000
T1 2013	4 000 000
T4 2013	2 000 000
T1 2014	4 000 000
T1 2015	4 000 000
T1 2016	4 000 000

ARTICLE 2– MONTANT ET MODALITES DU REMBOURSEMENT DES AVANCES DE TRESORERIE

L'article 3 de la Convention d'avance de trésorerie est modifié comme suit :

« L'avance fait l'objet de remboursement conformément au tableau ci-après : »

	remboursement en €
T4 2011	4 000 000
T2 2013	4 000 000
T4 2013	4 000 000
T4 2014	6 000 000
T4 2015	4 000 000
T4 2016	4 000 000

ARTICLE 3 – INTANGIBILITE DES CLAUSES

Tous les articles de la convention d'avance de trésorerie initiale non modifiés par la présente demeurent inchangés et applicables.

ARTICLE 4 – ENTRE EN VIGUEUR

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

Fait à Montpellier
le
en 3 exemplaires

Pour la SERM,
Monsieur Thierry LAGET
Directeur Général

Pour la Ville,
Monsieur Michaël DELAFOSSE
Adjoint au Maire de Montpellier
Délégué à l'urbanisme et au
développement durable

**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 2012

Septembre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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.

1.3 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.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

2.1 Foncier

Surface à maîtriser (extension)	75 584 m ²
Surface maîtrisée	50 %
Surface acquise dans l'année	22 064 m ²

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

En 2012, les acquisitions ont représenté 1 778 K€ liés d'une part, à l'acquisition d'un terrain avec bâti de 1,9 ha et d'un terrain nu de 2 461 m² sur le périmètre de la future extension (secteur BELVEDERE), et d'autre part aux dépenses liées aux impôts fonciers.

2.2 Etudes

Les dépenses constatées en 2012 concernent principalement le suivi des permis de construire par l'architecte urbaniste coordonnateur de la ZAC.

2.3 Travaux

Les travaux de l'année 2012 concernent principalement la réalisation des VRD des tranches 2 et 3, ainsi que le démarrage de la tranche 4.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	240 000 m ²
	shon
% commercialisé (actes signés)	46 %
Surface commercialisée dans l'année	8 909 m ²

Nombre de logements programmés	2800
% commercialisé (actes signés)	50 %
Commercialisés dans l'année	122

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
A.C.M.	3197 m ² / 37	5C / social
FDI Promotion	5826 m ² / 85	4A / aidée / inter / libre

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface / nb logements	Bien / catégories de logement
ACM	3197 m ² / 37 log.	5C
ACM	2106 m ² / 28 log.	4D
ACM	1673 m ² / 23 log.	18A1
ACM	4625 m ² / 64 log.	4C
ACM	3776 m ² / 52 log.	3B
ACM	1579 m ² / 21 log.	18A2
FDI PROMOTION	5826 m ² / 85 log.	4A
VINCI Immobilier	5900 m ² / 81 log.	2
BELIN	5172 m ² / 69 log.	3A

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

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	28 302	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	23 417	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 778	K€ HT
Nouveau bilan	28 403	K€ HT

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 108	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	600	K€ HT
dont dépenses dans l'année	54	K€ HT
Nouveau bilan	1 151	K€ HT

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	31 340	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	20 882	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 669	K€ HT
Nouveau bilan	31 242	K€ HT

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	8 116	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	4 843	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	509	K€ HT
Nouveau bilan	8 387	K€ HT

En 2012, il a été constaté 509 K€ de rémunération liée principalement au solde de cessions, ainsi qu'aux travaux engagés.

3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	2 997	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 472	K€ HT
dont frais financiers de l'année	279	K€ HT
Nouveau bilan	3 440	K€ HT

Les frais financiers sur emprunt liés au portage foncier ont représenté 279 K€ en 2012.
L'augmentation sur le total bilan s'explique par un recours supplémentaire aux emprunts de 5M€.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	969	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	761	K€ HT
dont frais divers de l'année	54	K€ HT
Nouveau bilan	996	K€ HT

Les frais divers ont représenté 54 K€ en 2012 et ont concerné pour l'essentiel des frais de géomètre ainsi que des dépenses engagées pour la communication de l'opération.

3.1.7 Fonds de concours

Cumul au 31.12	3 250	K€ HT
dont dans l'année	0	K€ HT

Les fonds de concours ont été intégralement versés avant 2012.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	62 001	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	32 034	K€ HT
dont recettes dans l'année	3 515	K€ HT
Nouveau bilan	62 858	K€ HT

En 2012, les encaissements relatifs aux cessions correspondent :

- A la signature de l'acte de vente du lot 5C (ACM) sur la tranche 1 pour un montant de 689 K€
- A la signature de l'acte de vente du lot 4A (FDI) sur la tranche 4 pour un montant de 2 316 K€

Au 31/12/2012, l'ensemble des encaissements sur cessions est de 32 034 K€ HT pour un total de bilan approuvé de 62 001 K€ HT (51%).

3.2.2 Loyers

Bilan approuvé	707	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	639	K€ HT
dont recettes dans l'année	202	K€ HT
Nouveau bilan	824	K€ HT

La SERM a perçu les loyers et les remboursements de charges du locataire encore en place dans le bâtiment de la SCI Occitane (STUDIO M) au titre de l'année 2012 : 202 K€.

- Total loyer prévisionnel : 707 K€
- Avancement : 90 % pour une situation de 639 K€ d'encaissements au 31/12/2012.

3.2.3 Conventions de participation

Bilan approuvé	4 480	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	2 283	K€ HT
dont recettes dans l'année	209	K€ HT
Nouveau bilan	4 480	K€ HT

Le seul encaissement en 2012 correspond au dernier solde d'acompte de convention de participation pour les lots réalisés sur les terrains privés de JARDILAND dans le périmètre de la ZAC (lot 25 C d'ACM pour 32 logts) pour un montant total de 208 K€.

Au 31/12/2012, l'ensemble des encaissements sur conventions de participations est de 2 283 K€ HT pour un total de bilan approuvé de 4 480 K€ HT (51%).

3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé	8 498	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	8 098	K€ HT
dont recettes dans l'année	500	K€ HT
Nouveau bilan	8 498	K€ HT

En 2012, il y a eu pour 500 k€ de participation d'équilibre du concédant. Soit un avancement de 95%.

3.2.5 Autres participations :

Sans objet

3.2.6 Autres produits :

Sans objet.

3.3 Moyens de financement :

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

En 2012, l'opération Ovalie a :

- rendu 3.5 M€ à l'opération Jacques Cœur,
- rendu 1 M€ à l'opération Grisettes

Au 31/12/2012, l'encours des prêts de trésorerie de 2.5 M€ est constitué de :

- 1,5 M€ de la ZAC Richter dont le remboursement est prévu en T1/2013
- 1 M€ de la ZAC Malbosc dont le remboursement est prévu en T2/2013

3.3.1 Montant des emprunts

Bilan approuvé	11 900	K€
Encours au 31.12	11 900	K€
Dont mobilisé dans l'année	4 000	K€
Nouveau bilan	16 900	K€

Deux emprunts ont également été mobilisés sur l'année 2012 pour un montant de 4 M€. 5M€ supplémentaires d'emprunts sont nécessaires en 2014 pour le portage de l'opération.

3.3.2 Avances de la collectivité

Bilan approuvé	24 000	K€
Cumul au 31.12	8 000	K€
Perçu sur l'année en cours	4 000	K€
Nouveau bilan	26 000	K€

En 2012, l'opération Ovalie a perçue une avance infra annuelle du concédant pour 4 M€, système qui se poursuit jusqu'en 2016.

Une avance supplémentaire de 2M€ (décembre 2013 à décembre 2014) est consentie pour limiter l'impact de trésorerie du décalage des cessions.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	76 082	K€ HT
Nouveau bilan	76 868	K€ HT
Evolution	786	K€ HT

IV. CONCLUSION

L'année 2012 a été marquée par :

- la livraison des premiers programmes de logements sur la tranche 3
- la poursuite des travaux d'aménagement sur les tranches 2 et 3
- le démarrage des travaux d'aménagement de la tranche 4
- le lancement de la 5^{ème} tranche de commercialisation.

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

Les recettes sont en augmentation de 786 K€ grâce à une anticipation de l'augmentation des charges foncières liées à une bonne commercialisation de la tranche 5.

La commercialisation au titre de l'année 2012 a été très soutenue puisque les lots de la tranche 5 ont été attribués (333 logements).

Le lancement en 2013 de la 6^{ème} tranche de commercialisation permettra d'achever les constructions le long de la rue du Mas Nègre, ainsi que de lancer la Folie Architecturale sur les lots 1A et 1B en entrée de ZAC côté rue de Bugarel.

Les dépenses sont ajustées de la façon suivante :

- une actualisation du budget d'études prenant en compte les études d'aménagement sur le boulevard Paul Valéry liées à l'arrivée prochaine du tramway : + 44 k€
- Recalage du budget d'acquisition prenant en compte le coût des impôts fonciers pour le foncier non encore rétrocédé à la collectivité: + 101 K€
- Une légère diminution des dépenses de travaux sur les tranches ultérieures : - 100 K€
- Une augmentation des frais financiers pour tenir compte de la trésorerie de l'opération : + 456 K€

Les négociations amiables engagées sur le secteur BELVEDERE se sont poursuivies et permettent aujourd'hui de maîtriser 3,7 ha de foncier.

Outre la réalisation d'une étude d'aménagement sur le boulevard Paul Valéry, l'année 2013 verra la poursuite des études liées à l'extension de la ZAC sur le secteur BELVEDERE.

Les négociations pour la relocalisation de l'école privée STUDIO M ont abouti à l'automne 2012 à un accord sur les conditions financières de relocalisation, prévue en 2014, prenant en compte les indemnités d'éviction prévues dans l'opération.

Les dernières livraisons de programmes prévues sur la tranche 2 (lots 14B et 14C) permettront d'engager en 2013 les travaux d'aménagement autour de la Place de la Providence.

La trésorerie soutenue de l'opération nécessite la mobilisation d'une nouvelle avance de la collectivité de 2 M€ en 2013 pour prendre en compte les décalages de cessions sur la tranche 4.



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

Année 2012

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 8 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"*.

2. Avancement de l'opération

L'enquête parcellaire concernait 22 unités foncières.

En 2012 : 3 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 QUARTIER OVALIE
RAPPORT SPECIAL SUR LES CONDITIONS D'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE
Bilan en application de l'article L 1524-3 CGCT
Année 2012

I. ACQUISITION 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 TIC2 en €	Date de prise de possession
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
T	PB 16	15 026	15 026	n°07/137 du 16/07/2007	5 802 630,00 €	Fin novembre 2008
S	PD 42 PD 52	331 337	333 337	n°07/135 du 16/07/2007	34 066,00 €	Fin décembre 2008

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

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

OPERATION 01420 - ZAC QUARTIER OVALIE

SERM CESSIONS REALISEES PAR LA SERM en 2012
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE	SHON - SDP	LOCALISATION REF CADASTRALES	ORIGINES DE PROPRIETE	IDENTITE DU CEDANT	IDENTITE DU CESSIONNAIRE	MONTANT H.T. en Euros	CONDITIONS DE LA CESSION
17/12/2012	Terrain à bâtir	1141 m²	3 197 m² SDP (PC=3197 m² SDP)	Commune de Montpellier section PB n° 237 Lot 5C	Parcelles cadastrées PB 79, 110, 111 & 116 : Acquisition à la Commune de Montpellier le 26/01/2006 Publiée le 01/03/2006 - Volume 2006P n° 3266 Parcelle cadastrée PB 133 : Acquisition à Monsieur VICENTE le 06/02/2009 Publiée le 17/03/2009 - Volume 2009P n° 3452 Parcelle cadastrée PB 81 : Acquisition à la SCI DOMAINE DE TOUCHY le 28/09/2006 Publiée le 11/10/2006 - Volume 2006P n° 14070 Parcelles cadastrées PB 78, 84 & 86 : Acquisition suite à une ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de Montpellier le 16/07/2007 Publiée le 11/01/2008 - Volume 2008P n° 498 suivie d'une ordonnance d'expropriation rectificative rendue par le TGI de Montpellier le 12/02/2008 Publiée le 20/02/2008 - Volume 2008P n° 2806	SERM	A.C.M.	689 545,16 €	Généralistes : habituelles au CCCT Particuliers : - avis du Directeur des Services Fiscaux n° 2012-172V2150 du 29/10/2012 Palement : à l'acte

17/12/2012	Terrain à bâtir	4635 m²	5 995 m² SDP (PC = 5 827 m² SDP)	Commune de Montpellier PB n° 236 Lot 4A	Parcelles cadastrées PB 79, 110, 111 & 116 : Acquisition à la Commune de Montpellier le 26/01/2006 Publiée le 01/03/2006 - Volume 2006P n° 3266 Parcelle cadastrée PB 133 : Acquisition à Monsieur VICENTE le 06/02/2009 Publiée le 17/03/2009 - Volume 2009P n° 3452 Parcelle cadastrée PB 81 : Acquisition à la SCI DOMAINE DE TOUCHY le 28/09/2006 Publiée le 11/10/2006 - Volume 2006P n° 14070 Parcelles cadastrées PB 78, 84 & 86 : Acquisition suite à une ordonnance d'expropriation rendue par le TGI de Montpellier le 16/07/2007 Publiée le 11/01/2008 - Volume 2008P n° 498 suivie d'une ordonnance d'expropriation rectificative rendue par le TGI de Montpellier le 12/02/2008 Publiée le 20/02/2008 - Volume 2008P n° 2806	SERM	FDI Promotion	2 316 391,09 €	Généralités : habituelles au CCCT Particularités : - servitude réciproque de passage piétons : parcelles cadastrées PB 235 et 238 Paiement : à l'acte
------------	-----------------	---------	--	---	--	------	---------------	----------------	---



Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 10/08/2004
Date de fin convention : 20/09/2019

Intitulé	Bilan		2012		2013			2014			2015		2016		2017		2018		2019		Bilan	
	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Déc	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Déc	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Bilan	
CHARGES	76 002	4 943	88 225	955	879	602	1 397	1 388	1 388	613	143	1 388	3 316	3 316	2 754	1 247	1 247	1 078	1 078	26 688	26 688	
10 ACQUISITIONS ALIÉNÉS DU CONCIDENT	1 168	34	1 168	13	30	30	1 168	90	13	13	13	1 388	50	50	50	220	220	41	41	1 151	1 151	
11 ACQUISITIONS ALIÉNÉS D'ACTIFS	27 334	1 778	22 249	15	460	178	22 249	1 028	40	3	3	1 028	854	854	1 831	328	328	1 151	1 151	27 235	27 235	
12 TRAVAUX EN COURS	3 445	1 222	4 162	42	42	42	4 162	1 270	40	40	40	4 162	1 270	1 270	1 890	319	319	1 890	1 890	27 244	27 244	
13 HONORAIRES SUR TRAVAUX	8 816	4 843	11 4	35	52	114	4 843	66	50	39	34	267	627	627	606	400	400	896	896	8 367	8 367	
14 FRAIS DIVERS	3 250	1 320	1 320	34	34	34	1 320	39	34	34	34	1 320	39	34	34	34	34	3 356	3 356	3 250	3 250	
15 FRAIS D'EXPLOITATION	2 729	778	1 222	34	34	34	1 222	39	34	34	34	1 222	39	34	34	34	34	70	70	2 729	2 729	
16 FRAIS FINANCIERS SUR TITAT	76 002	4 943	88 225	955	879	602	1 397	1 388	1 388	613	143	1 388	3 316	3 316	2 754	1 247	1 247	1 078	1 078	26 688	26 688	
PRODUITS	81	21	72	5	5	5	72	46	40	3	3	705	50	50	729	4 330	4 330	8 622	8 622	7 715	7 715	
18 Acception charges fiscales	65 502	3 774	31 778	5	5	1 289	831	2 120	3	3	3	6 999	6 999	4 135	4 778	4 075	4 130	6 022	6 022	66 259	66 259	
19 VENTES DE TERRAINS ET BROTS	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	
20 VENTES DE BATIMENTS	8 598	500	8 098	400	400	400	8 098	400	400	400	400	8 098	400	400	400	400	400	8 498	8 498	8 498	8 498	
21 PARTICIPATION CONCIDENT	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
22 REVENUS DIVERSES	287	25	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	
RESULTAT D'EXPLOITATION	111	-11 963	-11 963	-506	-869	1 067	-1 031	-1 338	-1 316	-570	-581	5 646	3 180	3 180	-762	1 321	3 183	5 544	5 544	83 006	83 006	
23 AMORTISSEMENT EMPRUNT	11 900	1 956	21 956	64	63	65	2 007	2 002	66	67	67	2 176	2 176	1 683	1 683	1 683	1 683	1 683	1 683	21 956	21 956	
24 remboursement avances cédibilité	24 600	4 500	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	24 600	24 600	
25 DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	23 158	-101	1 937	1 300	1 000	1 000	-1 088	-1 088	66	66	67	2 176	2 176	1 683	1 683	1 683	1 683	1 683	1 683	23 158	23 158	
26 FLUX DE TVA	58 038	8 000	-46 038	4 000	4 000	4 000	2 000	2 000	4 000	4 000	4 000	-7	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	58 038	58 038	
27 MOBILISATION EMPRUNT	11 900	11 900	11 900	4 000	4 000	4 000	2 000	2 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	11 900	11 900	
28 MOBILISATION AVANCE	24 600	4 000	8 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	24 600	24 600	
29 MOBILISATION AUTRE OPÉRATION	21 956	20	20	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	21 956	21 956	
MOYENS DE FINANCEMENT	1 644	-5 065	-5 065	-65	-65	-65	-2 919	-5 614	3 934	4 933	-67	-7 436	1 363	1 363	-1 656	-1 656	-1 656	-1 656	-1 656	1 644	1 644	
TRESORERIE	2 648	4 492	1 4 507	4 492	-1 589	-587	-4 408	-4 408	-1 885	2 382	1 635	-4 408	1 335	1 335	-5 119	-5 119	-5 119	-5 119	-5 119	2 648	2 648	



OPERATION 01420 - ZAC QUARTIER OVALIE
ACQUISITION AMIABLES REALISEES PAR LA SERM en 2012
BILAN en application de la loi du 8 février 1995 n° 95127

Concession d'aménagement

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION et REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
27/01/2012	bâti + terrain	19 603	MONTPELLIER, PA 44	Mme Martine Marie Dominique RAMADE	SERM	1 067 000,00 €	Convention de prêt à usage temporaire signée le 27 janvier 2012
				Mme Sylvie Marie Catherine RAMADE			
30/11/2012	Terrain	2 461	MONTPELLIER, PA 40		SERM	66 447,00 €	

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHAR, JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

ZAC La Fontaine concession d'aménagement Ville/SERM compte-rendu annuel à la collectivité exercice 2012 avenant n°10

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.

Le 23 juillet 2012, le Conseil municipal a prorogé par voie d'avenant n°9 la durée de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2013 pour percevoir une convention de participation prévue dans le bilan de la ZAC et clore l'opération.

Cette convention de participation n'ayant pas été perçue en raison d'un abandon de l'opération par le promoteur retenu, il est aujourd'hui proposé un avenant n°10 à la concession d'aménagement pour proroger sa durée jusqu'au 31 décembre 2014 permettant ainsi la clôture de l'opération et verser une participation d'équilibre de 77 000 € correspondant au résultat d'exploitation de la ZAC avant sa clôture.

Le bilan de la ZAC s'établit à 8 726 000€ en dépenses et 8 726 000€ en recettes, dont 8 630 000 € réalisés en dépenses et 8 649 000€ réalisés en recettes au 31 décembre 2012.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 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 2012,
- d'approuver les termes de l'avenant n°10 à la concession d'aménagement,
- 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 : 26 novembre 2013

659

S.E.R.M.

CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT

ZAC LA FONTAINE

AVENANT n° 10

ENTRE

La Ville de Montpellier, **représentée par Monsieur Michael DELAFOSSE, Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme**, agissant en vertu d'une délibération n°... du Conseil Municipal en date ..., 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 SUIV

EXPOSE

La convention publique d'aménagement de la ZAC LA FONTAINE, sur 10 hectares à Celleneuve, a été confiée à la SERM par Traité de concession signé le 19 février 1986.

La convention a fait l'objet des avenants suivants :

- avenant n° 1 en date du 24 août 1992 modifiant la rémunération du concessionnaire
- avenant n°2 en date du 29 juillet 1993 prorogeant la durée de la concession
- avenant n°3 en date du 31 mars 1998 prorogeant la durée de la concession
- avenant n°4 en date du 18 août 1998 modifiant le cahier des charges de la concession
- avenant n°5 en date du 9 septembre 2003 transformant la concession en convention publique d'aménagement et associant l'aménageur à la révision du PLU
- avenant n°6 en date du 30 août 2008 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°7 en date du 9 septembre 2009 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°8 en date du 9 août 2011 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement
- avenant n°9 en date du 20 août 2012 prorogeant la durée de la convention publique d'aménagement

La procédure de contentieux faisant suite à un différend relatif au montant d'une participation aux équipements publics de la ZAC est toujours en cours.

Par ailleurs, la Société Monné-Decroix Promotion a déposé le 29 février 2012 un Permis de construire en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements collectifs sur des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC La Fontaine mais non acquises par la SERM. A la suite de la décision n° 2012/0154 en date du 27 mars 2012, une convention de participation entre la Ville et la Société Monné-Decroix Promotion a été signée ; le montant de la participation devant être versé directement au bénéfice de la SERM, selon les modalités de l'article 4 de la convention de participation. Toutefois, à ce jour le PC n'a toujours pas été délivré.

Afin de procéder à la clôture de la concession, il est proposé de compenser le non versement de la participation par la Société Monné-Decroix Promotion par une participation d'équilibre du concédant.

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

Enfin, le traité de concession initial prévoyait dans son cahier des charges que le titulaire de la concession adresse pour approbation au concédant le compte rendu financier de l'opération avant le 15 mai de chaque année.

L'objet du présent avenant n°10, est d'une part de prolonger la durée de la mission de l'aménageur afin de procéder à la clôture de l'opération, et d'autre part, de supprimer l'obligation pour le titulaire de la CPA d'adresser le compte rendu financier de l'opération avant le 15 mai de chaque année.

CELA EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – COMPTABILITE, BILAN ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS

L'article 21-II du cahier des charges de concession est rédigé comme suit :

« Le concessionnaire adresse chaque année pour approbation au concédant, un compte rendu financier. »

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 6 est modifié comme suit :

« La durée de la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2014 ».

ARTICLE 3 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'article 20-I du cahier des charges de concession est rédigé comme suit :

« En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, une participation de la collectivité publique cocontractante est destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits. Son montant total prévisionnel, en fonction du bilan prévisionnel approuvé, est fixé à **77 000 euros H.T.** »

ARTICLE 4 - INTANGIBILITE DES CLAUSES

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

ARTICLE 5 – ENTREE EN VIGUEUR

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

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
Régie HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 19/02/1986
Date de fin convention : 31/12/2011

Intitulé	Bilan		2012		2013				2014				Bilan		
	Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
CHARGES	8 881			8 630									96	96	8 726
10 ÉTUDES	568			568											568
12 ACQUISITIONS	1 883			1 883											1 883
13 TRAVAUX VRD	3 880			3 880											3 880
14 TRAVAUX BÂTIMENT	31			31											31
15 HONORAIRES sur TRAVAUX	154			154											154
17 REMUNERATION	910			796									96		892
18 FRAIS DIVERS	54			44											44
19 TVA PERDUE	6			6											6
20 FONDS DE CONCOURS	163			36											36
21 FRAIS FINANCIERS A CT	368			368											368
22 FRAIS FINANCIERS A MT/LT	725			725											725
27 FRAIS COMMERCIALISATION	140			140											140
PRODUITS	8 881			8 649									77	77	8 726
50 VENTES DE TERRAINS ET	7 968			7 736											7 736
51 VENTES AU CONCÉDANT	354			354											354
55 PARTICIPATION CONCÉDANT	522			522											522
56 PRODUITS FINANCIERS	34			34									77		600
58 PRODUITS DIVERS	3			3											34
RESULTAT	18			18									-18	-18	3
AMORTISSEMENTS	381			381											
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT	381			381											381
90 FLUX DE TVA															
9030 Flux de TVA															
MOBILISATIONS	381			381											
70 MOBILISATION EMPRUNT	381			381											381
MOYENS DE FINANCEMENT															
TRESORERIE			18		18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	

**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 2012

Septembre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Architecte Urbaniste
Bureau d'Etudes
Géomètre

Cabinet GARCIA DIAZ
LANGUEDOC INGÉNIERIE
Cabinet BILICKI-OSMO-DHOMBRE

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

La convention publique d'aménagement de la ZAC LA FONTAINE, sur 10 hectares à Celleneuve, a été confiée à la SERM par Traité de concession approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 1986.

Un avenant n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du 28 juillet 1992 a modifié la rémunération du concessionnaire.

Un avenant n° 2 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 1993 a porté la durée de la convention à 12 ans.

Par avenant n° 3 du 31 mars 1998, reçu en Préfecture de l'Hérault le 15 avril 1998, la durée de la convention a été prorogée de 4 ans.

Le dossier de création-réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 1985.

Une modification de la ZAC a été approuvée après concertation et est devenue opposable aux tiers le 3 janvier 1999. Elle permet la réalisation sur les terrains libres non commercialisés d'environ 40 logements supplémentaires, en maisons de ville R+1 ou R+2.

Par délibération en date du 31 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 4 qui a adapté le Cahier des Charges de la convention publique d'aménagement afin de le conformer aux réalités pratiques issues des nouvelles dispositions législatives.

Par délibération en date du 25 juillet 2003, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 5 qui a prorogé la convention publique d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2006.

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

Par délibération en date du 28 juillet 2006, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 6 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 27 juillet 2009, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 7 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 25 juillet 2011, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 8 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

Par délibération en date du 23 juillet 2012, le Conseil Municipal a approuvé l'avenant n° 9 qui a prorogé la convention publique d'aménagement.

1.3 Programme

Le programme de la ZAC comporte une SHON maximale autorisée de 62.000 m², dont 58.000 m² sont déjà réalisés (soit près de 700 logements).

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

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

La procédure de contentieux avec M. RODIER faisant suite à un différend relatif au montant d'une participation aux équipements publics de la ZAC est toujours en cours.

Par jugement en date du 25 novembre 2010, la cour d'appel de Marseille a prononcé un jugement favorable au profit de la SERM et de la Ville de Montpellier. Parallèlement, la Ville a fait procéder à une inscription hypothécaire sur les biens de M. RODIER, situés hors ZAC, à savoir les parcelles LM 818 et LM 793 pour un montant de 201 555 €. L'objectif de cette inscription hypothécaire était de récupérer les sommes dues par M. Rodier dès que ce dernier procéderait à la vente des dites-parcelles à la société de promotion immobilière Monne-Decroix qui a déposé un permis de construire sur ces parcelles.

La récupération de ces sommes, prévue pour mi 2011 devait permettre d'engager la clôture de l'opération. Néanmoins, cette inscription hypothécaire a été annulée suite à un recours déposé par M. RODIER. Les sommes dues par M. RODIER devaient être recouvrées directement par la Ville de Montpellier.

Par ailleurs, la Société Monné-Decroix Promotion a déposé le 29 février 2012 un Permis de construire en vue de la réalisation d'un programme de construction de 34 logements collectifs sur des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC La Fontaine mais non acquises par la SERM. Cela a donné lieu à la signature d'une convention de participation au titre de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, à ce jour le PC n'a toujours pas été délivré.

III. REVISION du BILAN PREVISIONNEL

Compte tenu du blocage du Permis de construire en cours, il est proposé de supprimer le versement de la participation prévu en recettes d'un montant de 232 k€, ainsi que le versement en dépenses du fonds de concours d'un montant de 127 k€, et de les remplacer par le versement d'une participation du concédant à l'équilibre de l'opération d'un montant de 77 k€.

IV. CONCLUSION

Afin de permettre le versement du montant correspondant à cette nouvelle participation du concédant 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 2014.

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

ZAC Malbosc concession d'aménagement Ville/SERM compte-rendu annuel à la collectivité exercice 2012

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 avait pour objet de transformer le traité et le cahier des charges de convention en convention publique d'aménagement et de définir les modalités d'association de l'aménageur aux études d'évolution du plan local d'urbanisme.

Par délibération du 24 septembre 2002, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n° 2 à la convention publique d'aménagement qui intégrait une participation de la Ville au bilan de l'opération en vue de réaliser une part des ouvrages de rétention hydraulique nécessités par l'imperméabilisation des terrains du nouveau quartier.

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

Par délibération du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement qui permettait d'ajuster la rémunération de la SERM, afin de tenir compte des évolutions des coûts du foncier.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant supprimée de la concession Ville-SERM, le Conseil municipal a approuvé le 26 juillet 2007 l'avenant n°4 autorisant la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence et prolongeant la mission de la SERM jusqu'au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, le 4 février 2008, le Conseil municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics, permettant d'intégrer la réalisation de trois nouveaux équipements : la Maison pour tous « Rosa Lee Parks », la crèche « La Petite Sirène » et le groupe scolaire modulaire provisoire « François Rabelais ».

Par délibération du 23 juillet 2012, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°5 à la concession d'aménagement qui permettait d'inscrire une augmentation de la participation pour un montant de 180 000 € HT correspondant à des travaux de reprises complémentaires à réaliser sur les voiries et réseaux de la ZAC.

Aujourd'hui l'ensemble des lots de la ZAC sont livrés. Les travaux d'aménagement de la place St Fiacre avec l'implantation d'un bureau de poste débiteront dès l'automne 2013 pour s'achever au premier trimestre 2015.

Le bilan qui est présenté s'établit à 53 729 000 € en dépenses et 53 729 000 € en recettes, dont 51 458 000 € réalisés en dépenses et 52 649 000 € réalisés en recettes au 31 décembre 2012.

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 2012 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 2012,
- 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 : 26 novembre 2013

**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 2012

Septembre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

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

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2 Recours

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

1.3 Programme

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

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

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

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

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

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

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Par rapport au bilan approuvé au CRAC 2011 présenté en 2012, l'avancement de l'opération est le suivant :

2.1 Foncier

En 2012, les dépenses constatées correspondent uniquement aux frais d'impôts fonciers pour les espaces publics non rétrocédés à ce jour.

L'ensemble du foncier est aujourd'hui maîtrisé.

2.2 Etudes

L'ensemble des études amont a été réalisé. Les dernières dépenses concernent des honoraires d'architecte-urbaniste coordonnateur pour des avis sur des autorisations d'urbanisme relatives à des projets d'extensions d'immeubles.

2.3 Travaux

En 2012, les travaux VRD ont représenté 543 K€ HT correspondant aux travaux de VRD des tranches 4 et 4bis (finitions, espaces verts), aux travaux de reprises des tranches 1,2 et 3 ainsi que l'aménagement de l'entrée de ZAC et des abords du lot 28A-28B d'URBAT (tranche 3bis).

Les derniers travaux de VRD restant à réaliser concernent des finitions ainsi que les abords des locaux commerciaux.

En 2012, les Travaux bâtiments ont représenté 16 k€ HT correspondant à de petits travaux de préparation du terrain devant recevoir le bâtiment de « La Poste ».

Les derniers travaux de bâtiment restant à réaliser concernent la construction d'un local commercial devant accueillir un bureau de Poste.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	187 277 m ² sdp
% commercialisé (actes signés)	99%
Surface commercialisée dans l'année	0 m ²

Commercialisation

Nombre de logements programmés	2 138
% commercialisé (actes signés)	100%
Commercialisés dans l'année	0

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Aucun acte signé sur l'année 2012.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface SDP	Bien / catégories de logement
POSTE IMMO	342 m ²	Lots : 43-44-45 / Bâtiment de La Poste

En 2012, le compromis signé correspond à la vente en l'état futur d'achèvement d'un local commercial à destination d'un bureau de Poste sur une surface SDP de 342 m².

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	8 533	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	8 535	K€ HT
dont dépenses dans l'année	7	K€ HT
Nouveau bilan	8 545	K€ HT

Le montant prévisionnel des acquisitions est de 8 545 K€ HT contre 8 533 K€ HT au CRAC 2011 au vu des impôts fonciers constatés en 2012 correspondant aux espaces publics dont le foncier n'a pas été rétrocédé.

Les 10K€ restants à réaliser sont une provision pour les impôts fonciers.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 210	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	1 218	K€ HT
dont dépenses dans l'année	39	K€ HT
Nouveau bilan	1 291	K€ HT

Le montant prévisionnel des études est augmentée (1 291 K€ HT contre 1 210 K€ HT au CRAC 2011) afin de prendre en compte des études préalables à mener en vue d'une future extension de la ZAC.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	31 928	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	30 272	K€ HT
dont dépenses dans l'année	646	K€ HT
Nouveau bilan	31 834	K€ HT

Les données doivent être décomposées comme suit :

➔ Travaux VRD :

Réalisé en 2012 : 543 K€ HT
Total des travaux VRD : 25 310 K€ HT
Total réalisé au 31/12/12 : 24 351 K€ HT
Soit un avancement de 96 %

Le montant prévisionnel des travaux de VRD est de 25 211 K€ HT contre 25 310 K€ HT au CRAC 2011.

Compte tenu de l'augmentation des dépenses à venir dans le cadre de l'atterrissage des marchés de travaux due à des travaux supplémentaires sur les tranches 3 et 4, l'enveloppe de travaux de 350 k€ HT prévue conservée pour la réalisation de la deuxième ombrière en entrée de ZAC reste suspendue à un rééquilibrage du bilan financier.

→ Travaux Bâtiments :

Réalisé en 2012 : 16 K€ HT
 Total des travaux bâtiment : 3 810 K€ HT
 Total réalisé au 31/12/12 : 3 326 K€ HT
 Soit un avancement de 87 %

Le montant prévisionnel des travaux de bâtiment est de 3 826 € HT contre 3 810 K€ HT au CRAC 2011 afin d'intégrer les travaux de préparation réalisés en 2012 sur le terrain devant recevoir le bâtiment du bureau de Poste.

→ Honoraires sur travaux

En 2012, les honoraires techniques ont représenté 87 K€ HT, liés aux travaux de VRD.

Réalisé en 2012 : 87 K€ HT
 Total des honoraires : 2 808 K€ HT
 Total réalisé au 31/12/12 : 2 595 K€ HT
 Soit un avancement de 92 %

Le poste « honoraires sur travaux » a légèrement diminué (- 11 k€ HT).

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	6 506	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	5 910	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	49	K€ HT
Nouveau bilan	6 499	K€ HT

Le montant prévisionnel de la rémunération est de 6 499 K€ HT contre 6 506 K€ HT au CRAC 2011, par application du contrat.

3.1.5 Frais financiers

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

Le montant prévisionnel des frais financiers est inchangé.

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	845	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	807	K€ HT
dont frais divers de l'année	17	K€ HT
Nouveau bilan	844	K€ HT

En 2012, ils ont représenté 17 k€ HT.

3.1.7 Fonds de concours

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

Le versement de tous les fonds de concours prévus a été réalisé antérieurement à 2012 (4 333 K€).

Réalisé 2012 : 0 K€
Total des fonds de concours : 4 333 K€
Total réalisé au 31/12/2012 : 4 333 K€
Soit un avancement de 100 %

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions

Bilan approuvé	51 276	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	50 511	K€ HT
dont recettes dans l'année	10	K€ HT
Nouveau bilan	51 286	K€ HT

En 2012, les recettes encaissées se montent à 10 K€ HT correspondant à des ventes de droit à construire.

Les recettes se composent de cessions privées, de cessions publiques et de ventes de bâtiments.

→ Cessions privées :

Réalisé 2012 : 10 K€ HT
Total des cessions : 44 842 K€ HT
Total réalisé au 31/12/2012 : 44 853 K€ HT
Soit un avancement de 100 %

Le montant prévisionnel des recettes de cession privées est légèrement augmenté : 44 853 K€ HT (contre 44 842 K€ HT au CRAC 2011) prenant en compte les ventes de droits à construire correspondant à des extensions demandées par les particuliers.

→ Cessions publiques :

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 2012.
Elles s'élèvent à 4 057 K€ HT.

→ Ventes de bâtiments :

Le montant prévisionnel des recettes de cession pour la vente de bâtiment est inchangé (2 376 € HT).

3.2.2 Loyers

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

3.2.3 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 058	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	878	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	1 058	K€ HT

3.2.4 Produits financiers, remboursements et produits divers

En 2012, les produits financiers, remboursements et produits divers ont représenté 12 K€ HT correspondant principalement aux refacturations aux promoteurs de travaux complémentaires.

Réalisé 2012 : 12 K€ HT

Total des produits financiers, remboursements et produits divers : 1 088 K€

Total réalisé au 31/12/2012 : 945 K€

Soit un avancement de 86 %

3.3 Moyens de financement :

La trésorerie en excédent depuis début 2010 a permis une avance de fonds de 2M€ à l'opération ZAC OVALIE dont le remboursement a eu lieu pour 1 M€ en 2011 et 1 M€ en T2 / 2013.

3.3.1 Montant des emprunts

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

Sans objet

3.3.2 Avances de la collectivité

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

Sans objet

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	53 737 K€ HT
Nouveau bilan	53 729 K€ HT
Evolution	-7 K€ HT

IV. CONCLUSION

Les travaux de démolition- reconstruction de la résidence « Les Fontaines » sur le lot 28 (Urbat) ont été livrés au 1^{er} trimestre 2012.

Une promesse de VEFA en vue de l'implantation d'un bureau de Poste dans le futur bâtiment à l'entrée de la ZAC a été signé en 2012. L'acte de vente est prévu signé dans le courant de l'année 2013. Les derniers travaux d'aménagement à l'entrée de la ZAC seront engagés en fonction de la réalisation du futur bureau de poste.



CR 01405 ZAC DE MALBOSC
Régulé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Concession : VILLE DE MONTPELLIER
Date de convention : 06/10/1999
Date de fin convention : 31/12/2015

Bilan		2012		2013					2014					2015	Bilan
Intitulé	Approuvé	Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Nouveau
CHARGES	53 737	739	51 458		188	246	345	814	196	307	276	216	986	461	53 729
ETUDES	1 210	39	1 218			5	15	20	13	13	13	15	53		1 291
ACQUISITIONS AUPRES du CONCÉDANT	2 864		2 864												2 864
ACQUISITIONS	5 669	7	5 671												5 681
TRAVAUX VRD	25 310	543	24 351												25 211
TRAVAUX BÂTIMENT	3 810	16	3 326	8	150	200	165	5	38	142	113	46	337		3 826
HONORAIRES sur TRAVAUX	2 808	87	2 595				100	100	100	100	100	100	400		2 797
REMUNERATION	6 506	49	5 910	22	22	22	22	86	22	22	22	86	30		6 499
FRAIS DIVERS	845	17	807	2	12	15	28	58	22	29	27	24	102	429	844
TVA RECUPERABLE				4	4	4	10	23	3	3	3	5	13	2	
FONDS DE CONCOURS	4 333		4 333												
FRAIS FINANCIERS CT	292		292												4 333
FRAIS FINANCIERS MT/LT	91		91												292
FRAIS DIVERS EXPLOITATION															91
FRAIS COMMERCIALISATION															
PRODUITS	53 737	23	52 649	4	104	14	284	403	169	169	169	169	675		53 729
LOYERS	316		316												316
VENTES DE TERRAINS ET DROITS	44 842	10	44 853												44 853
VENTES AU CONCÉDANT	4 057		4 057												4 057
VENTES DE BATIMENTS	2 376		1 601				100	100	169	169	169	169	675		2 376
PARTICIPATION CONCÉDANT	1 058		878				180	180							1 058
PRODUITS FINANCIERS	201	3	189		1	1	1	5							194
REMBOURSEMENTS DIVERS	412		312	1	100	10	1	110							422
PRODUITS DIVERS	475	9	444	3	3	3	3	10							454
RESULTAT D'EXPLOITATION		-735	1 192	-32	-84	-232	-61	-409	-28	-139	-108	-47	-321	-461	
AMORTISSEMENTS	8 500		8 500												8 500
AMORTISSEMENT EMPRUNT															
REMBOURSEMENT AVANCE															
REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE	3 000		3 000												3 000
AVANCE VERSEE A OPERATION	5 500		5 500												5 500
DEBITEURS DIVERS															
AVANCES VERSEES A OPERATION															
FLUX DE TVA															
MOBILISATIONS	8 500		7 500		1 000			1 000							8 500
MOBILISATION EMPRUNT															
MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITÉ															
MOBILISATION AVANCE D'AUTRE	3 000		3 000		1 000			1 000							4 000
REMBOURSEMENT AVANCE VERSEE	5 500		4 500												4 500
MOYENS DE FINANCEMENT			-1 000		1 000			1 000							
TRESORERIE		76		38	920	644	782	782	755	598	477	461	461		

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

FONCIER PORT MARIANNE Mandat d'acquisitions foncières Ville/SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012)

Michaël DELAFOSSE rapporte :

L'opération Port Marianne a pour objectif de permettre le rééquilibrage de l'urbanisation de la Ville vers l'Est et vers la mer en organisant plusieurs quartiers possédant chacun son caractère propre autour d'un port et d'un grand parc public. Port Marianne est délimité à l'Ouest et au Nord par l'urbanisation existante et à l'Est et au Sud par l'autoroute A9.

Par plusieurs conventions de mandat passées entre 1986 et 1989, la Ville a chargé la Société d'Equipement de la Région Montpellieraine (SERM) de réaliser les acquisitions foncières sur plusieurs secteurs de Port Marianne.

Dans un souci de cohérence et d'homogénéité, le Conseil Municipal a approuvé le 21 mai 1990 une convention Ville/Société d'Equipement de la Région Montpellieraine concernant les acquisitions foncières sur l'ensemble du périmètre de Port Marianne et succédant ainsi à l'ensemble des conventions particulières passées antérieurement : 11 avenants à cette convention ont été approuvés par délibérations du Conseil Municipal du 20 juin 1991, du 27 février 1992, du 29 mars 1996, du 28 novembre 1997, du 25 juillet 2001, du 29 juillet 2004, du 25 juillet 2006, du 26 juillet 2007, du 24 juillet 2008, du 25 juillet 2011 et du 23 juillet 2012.

Le coût de ces acquisitions est destiné à être intégré dans le bilan financier de chacune des futures zones d'aménagement concerté de Port Marianne. Ainsi, l'ensemble des coûts d'acquisitions, frais sur acquisitions, frais de société, quote-part des frais financiers afférents aux secteurs opérationnels ont fait l'objet d'une prise en charge financière définitive dans le cadre des opérations concédées correspondantes, soit 4 794 000 € au 31 décembre 2012.

Le solde des terrains acquis et non-intégrés dans les secteurs opérationnels constitue des réserves foncières que la Ville a décidé de reprendre à sa charge par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 1993.

La Ville de Montpellier a ainsi régi le portage financier des terrains acquis dans les secteurs non-opérationnels en 1993. La valeur cumulée de ces terrains au 31 décembre 2012 représentait 17 019 000 €. Lors de l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation dans le cadre de ZAC, les terrains destinés à être aménagés ont été vendus par la Ville à l'aménageur.

Au 31 décembre 2012, le montant total du mandat s'élevait à 23 698 000 € TTC pour un montant de dépenses réalisé de 21 957 000 € TTC.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions durant l'année 2012, la SERM n'a exercé aucune prérogative de puissance publique (application du droit de préemption, procédure d'expropriation ...).

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de la convention de mandat d'acquisitions foncières de Port Marianne au 31 décembre 2012, qui a été établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), mandataire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine à la date du 31 décembre 2012 ;
- 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 : 26 novembre 2013



CR 02200 ACQUISITIONS PORT MARIANNE

Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2012

Mandat de Réalisation:VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention :10/07/1990

Date de fin convention : 31/12/2015

Intitulé	Bilan		2012		2013				2014				2015		Bilan
	Approuvé		Année	Cumul	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jui-Sept	Oct-Dec	Année	Nouveau
CHARGES	23 698			21 957	15				15					1 777	23 698
12 ACQUISITIONS	20 095			18 426	14				14					1 655	20 095
17 RÉMUNÉRATION	708			650										58	708
18 FRAIS DIVERS	9			9											9
21 FRAIS FINANCIERS COURT TERME	1 129			1 129											1 129
22 TVA DEFENSES MANDAT	208			194										14	208
FRAIS FINANCIERS EMPRUNTS	1 550			1 550											1 550
PRODUITS	23 697			21 970	14				14					1 712	23 697
30 LOYERS	83			83											83
42 REMBOURSEMENT DE MANDAT	18 746			17 019	14				14					1 712	18 746
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS	4 794			4 794											4 794
56 PRODUITS FINANCIERS	69			69											69
58 PRODUITS DIVERS	6			6											6
RESULTAT D'EXPLOITATION	5			17											5
MOYENS DE FINANCEMENT															
TREASORERIE															

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

VILLE DE MONTPELLIER

PORT MARIANNE - Acquisitions

Mandat

Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Situation au 31 décembre 2012

Octobre 2013

I. SPECIFICITES ET ATOUTS DE L'OPERATION

1.1 Intervenants principaux

Sans objet

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Le Conseil Municipal a, lors de sa séance du 21 mai 1990, approuvé la convention pour la réalisation des acquisitions foncières sur l'ensemble du secteur PORT MARIANNE.

La convention vaut avenant à toutes les conventions antérieures sur ce périmètre.

Les avenants n°1 et 2 approuvés par les délibérations du Conseil Municipal des 20 juin 1991, reçue en préfecture le 05 août 1991, et 27 février 1992, reçue en préfecture le 13 mars 1992 ont défini et précisé les différents secteurs immédiatement opérationnels.

Un avenant n°3 approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 1996, reçue en préfecture le 29 avril 1996 :

- a prorogé la durée de la mission de 6 années
- a augmenté le budget de la convention de 20 000 000 de Francs, soit 3 048 980 € portant le budget total de celle-ci à 103 000 000 de Francs, soit 15 702 249 €

Un avenant n°4 approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 1997, reçue en préfecture le 09 décembre 1997, a augmenté le budget de la convention de 20 000 000 F, soit 3 048 980 € portant le budget total de celle-ci à 123 000 000 de Francs, soit 18 751 229 €.

Un avenant n°5 en date du 6 septembre 2001, reçu en préfecture le 7 septembre 2001, approuvé par délibération du conseil municipal du 25 juillet 2001, reçue en préfecture le 31 juillet 2001, a prolongé la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2005.

Un avenant n°6 en date du 28 septembre 2004, reçu en préfecture le 29 septembre 2004, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2004, reçue en préfecture le 12 août 2004, a prolongé la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2008.

Un avenant n°7 en date du 30 août 2006, reçu en préfecture le 4 octobre 2006, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2006, reçue en préfecture le 3 août 2006, a réduit le périmètre pris en compte par la convention, compte tenu des répartitions de compétences entre la Ville et la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Un 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, a pris en compte une augmentation du bilan financier prévisionnel occasionné par la poursuite des acquisitions et l'actualisation des coûts du foncier.

Un avenant n°9 en date du 1^{er} août 2008, reçu en préfecture le 6 août 2008, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juillet 2008, reçue en préfecture le 31 juillet 2008, a pris en compte une nouvelle augmentation du bilan financier et de l'échéancier prévisionnel des dépenses ainsi que la prorogation de la durée de la convention de mandat jusqu'au 31 décembre 2012.

Un avenant n°10 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2011 reçue en préfecture le 1^{er} août 2011 prorogeant le mandat jusqu'au 31 décembre 2013.

Un avenant n° 11 à la Convention de Mandat, en date du 06/08/2012, reçu préfecture le 21/08/2012, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23/07/2012, reçue en préfecture le 01/08/2012, a prorogé la durée de la mission jusqu'au 31/12/2015 et arrêté le montant prévisionnel des dépenses.

1.2.2 Recours

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

1.3 Programme

La convention d'acquisitions sur l'ensemble du secteur PORT MARIANNE prend en compte le périmètre tel qu'il a été défini à l'issue des études effectuées et des compétences de la Ville de Montpellier en matière d'aménagement.

Elle permet, par une approche cohérente des acquisitions foncières, de saisir les opportunités qui apparaissent dans ce secteur.

Le périmètre d'interventions foncières d'origine avait pour limites :

- au Nord l'avenue Pierre Mendès France
- à l'Ouest, l'urbanisation existante
- à l'Est, l'échangeur de l'autoroute A9
- au Sud, l'autoroute A9 et la limite communale pour la partie comprise entre la rue du Mas Rouge et le Lez.

Ce périmètre a été réduit en 2006 par le retrait des secteurs situés au Sud de l'autoroute A9 et à l'ouest de la rue du Mas de Barlet (secteur Hippocrate), qui sont voués majoritairement à l'implantation d'activités, de compétence Communauté d'Agglomération de Montpellier.

II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

Foncier

A l'intérieur du périmètre d'intervention défini par les différentes conventions, la Ville est déjà propriétaire de terrains et immeubles.

Au 31 décembre 2012, le montant total des acquisitions, travaux de libération des sols et frais annexes réglés par la SERM s'élève à **21 957 K€ TTC**.

En 2012, aucune nouvelle acquisition n'est intervenue dans le cadre du mandat.

Les acquisitions à venir correspondent à diverses opportunités dans le périmètre du mandat en 2015.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	20 095	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	18 426	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	20 095	K€ HT

3.1.2 Rémunération société

Bilan approuvé	708	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	650	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	708	K€ HT

3.1.3 Frais financiers

Bilan approuvé	2 679	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 679	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 679	K€ HT

3.1.4 Frais divers

Bilan approuvé	9	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	9	K€ HT
dont frais divers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	9	K€ HT

3.2 Produits :

3.2.1 Loyers

Bilan approuvé	83	K€
Cumul des recettes au 31.12	83	K€
dont recettes dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	83	K€

3.2.2 Vente de terrains et droits

Bilan approuvé	4 794	K€
Cumul des recettes au 31.12	4 794	K€
dont recettes dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	4 794	K€

Ce poste correspond aux cessions à la concession d'aménagement.

3.2.3 Remboursement de mandat

Bilan approuvé	18 746 K€
Cumul des recettes au 31.12	17 019 K€
dont recettes dans l'année	0 K€
Nouveau bilan	18 746 K€

3.3 Moyens de financement :

Le financement initial du coût des acquisitions est assuré par la SERM, la Ville de Montpellier la rembourse sur présentation des pièces justificatives ainsi que les frais de portage.

Au 31 décembre 2012, ces remboursements sont de 17 019K€.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	23 698	K€ TTC
Nouveau bilan	23 698	K€ TTC
Evolution	0	K€ TTC

Le montant total du bilan reste stable à 23 490 € HT, soit 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	/	14	0	1 173	1 713

IV. 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 opportunités à venir sur le périmètre arrêté.