

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

**COMMUNE DE SAINT-JEAN DE VEDAS**

**ZAC DE ROQUE FRAISSE**

**Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale**

**Situation au 31 décembre 2014**

**Juin 2015**

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

Le projet la commune de Saint Jean de Védas est prévu sur 39 ha répartis de part et d'autre de la ligne 2 du Tramway, autour de la Carrière de la Peyrière. Il est prévu sur l'ensemble de la zone des logements individuels et collectifs, équipements, commerces et activités économiques.

### **1.1 Intervenants principaux**

URBANISTE EN CHEF :	Cabinet SCE – Ateliers UP+
BUREAU D'ETUDES et MAITRISE D'OEUVRE :	Cabinet SCE
GEOMETRE :	Cabinet RELIEF GE

### **1.2 Situation administrative**

#### **COMMUNE :**

La Commune de Saint-Jean de Védas a décidé :

Par délibération de son Conseil Municipal, en date du 1<sup>er</sup> juin 2006, déposée en Préfecture de l'Hérault, le 6 juin 2006, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du 13 novembre 2011,

Par délibération en date du 13 novembre 2006, d'approuver le dossier de création, de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « *l'opération* » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme ; et de lancer la procédure de désignation du Concessionnaire.

Par délibération en date du 19 novembre 2007, reçue en Préfecture de l'Hérault le 26 novembre 2007, de désigner la SERM en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération en date du 12 décembre 2007, reçue en Préfecture de l'Hérault le 18 décembre 2007, d'approuver les termes de la concession d'aménagement et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention avec la SERM.

Par délibération du 21 janvier 2008, d'approuver la révision du PLU, l'acte étant rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 25 mai 2008.

Par délibération du 04 juillet 2008, reçue en Préfecture de l'Hérault le 10 juillet 2008, d'autoriser le Maire à saisir le Préfet en vue du lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération d'aménagement de la ZAC, et de l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à sa réalisation au profit de la SERM, concessionnaire de la Commune.

Par délibération du 19 janvier 2009, reçue en Préfecture de l'Hérault le 23 janvier 2009, de déclarer d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC de Roque Fraïsse et de demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault de déclarer d'utilité publique l'opération de ZAC de ROQUE FRAÏSSE en vue d'acquiescer les immeubles nécessaires à son aménagement et à sa réalisation pour le compte de la SERM, concessionnaire de la Commune.

Par délibération du 28/06/2012, reçue en Préfecture de l'Hérault le 29/06/2012, d'approuver le Programme des Equipements Publics de la ZAC de ROQUE FRAÏSSE.

Par délibération du 28 juin 2012, reçue en Préfecture de l'Hérault le 29 juin 2012, d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de ROQUE FRAÏSSE.

Par délibération du 23 septembre 2013 reçue en Préfecture de l'Hérault le 27 septembre 2013, d'approuver le CRAC 2012.

Par délibération du 17 décembre 2014 reçue en Préfecture de l'Hérault le 22 décembre 2014, d'approuver le CRAC 2013

### **PREFECTURE :**

Par arrêté préfectoral n° 2009-01-1269 du 20 mai 2009, l'aménagement de la ZAC de ROQUE FRAÏSSE a été déclaré d'Utilité Publique.

Par arrêté préfectoral n° 09/219-7534 du 23 avril 2009, le responsable scientifique du diagnostic archéologique « Roque Fraïsse » a été désigné.

Par arrêté préfectoral n° 10/193-8021 en date du 15 avril 2010, la réalisation d'une fouille archéologique préventive a été prescrite.

Par arrêté préfectoral n° 10/319-8021 en date du 15 juillet 2010, l'autorisation de réalisation de fouilles archéologiques a été prescrite.

Par arrêté préfectoral n° DDTM34-2013-01-02837 du 11 janvier 2013, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été délivrée.

Par arrêté préfectoral n° 2014-I-802 en date du 19 mai 2014, la déclaration d'Utilité Publique est prorogée pour une durée de 5 ans à compter du 20 mai 2014 jusqu'au 20 mai 2019.

### **CONCESSION**

Dans sa séance du 25 octobre 2007, le Conseil d'Administration de la SERM a autorisé le Directeur Général à signer la convention avec la Commune de Saint-Jean de Védas.

La concession a été signée le 21 décembre 2007 et reçue en Préfecture de l'Hérault le 26 décembre 2007.

Par délibération du 18 janvier 2011, reçue en Préfecture de l'Hérault le 04 février 2011, la Commune a décidé d'autoriser Madame le Maire à signer l'avenant n° 1 du Traité de concession. Cet avenant n° 1 signé le 9 avril 2011, reçu en Préfecture le 29 avril 2011 et notifié à la SERM le 5 mai 2011, prévoit la modification du programme des équipements publics à la charge du concessionnaire.

Sont dorénavant prévus :

- l'ensemble des voiries et réseaux et traitements des espaces publics à l'extérieur et dans le périmètre de l'opération nécessaire aux besoins des usagers de l'opération,
- un groupe scolaire de 5 classes
- un terrain sportif
- des jardins familiaux
- des aires de jeux

## **1.3 Programme**

La Collectivité a pour objectif de :

- mettre en œuvre son projet urbain sur le secteur prioritaire de développement de la Commune, en cohérence et conformément aux grandes orientations pour le développement du territoire communal,

- répondre à la demande en logements et assurer un rythme de production en adéquation avec les objectifs communaux et le programme local de l'habitat de Montpellier Agglomération,
- aménager de façon cohérente ce secteur potentiel d'urbanisation retenu par le SCOT de Montpellier Agglomération,
- mettre en valeur ce site et préserver l'environnement et le cadre de vie.

## II. AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION

### 2.1 Foncier

Surface à maîtriser	280 000 m <sup>2</sup>
Surface maîtrisée	94%
Surface acquise dans l'année	1 095 m <sup>2</sup>

Globalement, la SERM est propriétaire de la quasi-totalité des terrains nus sur les 28 hectares de terrain privés sur l'emprise de l'opération.

A été acquis en 2014 :

Propriété KELLER (AW 8) : 1095m<sup>2</sup>

Restent à acquérir les emprises suivantes :

Indivision ROUVIERE (AW 1 et AW 78) : 744m<sup>2</sup> + 625m<sup>2</sup>

Propriété GGL (AW 107 et 125) : 4432m<sup>2</sup>

Propriété LABROUSSE (AW 141-142-145-146/ AV 80 et 100) : 8919m<sup>2</sup>

Propriété SEMINARA (AW 34) : 1292 m<sup>2</sup>

Foncier Communal (AW 73 et 71) : 784 m<sup>2</sup> (après procédure de déclassement en cours)

Soit un total restant à acquérir de 16 796 m<sup>2</sup>, dont les actes sont prévus entre 2015 et 2018.

Les parcelles AW 106-122 et 133 d'une superficie totale de (12 586m<sup>2</sup>), propriété de Montpellier Méditerranée Métropole, sont impactées par le projet. Les négociations sont en cours pour convenir des modalités d'intervention pour les besoins d'aménagements de voirie de la ZAC.

### 2.2 Etudes

- La délibération concernant l'approbation par la Commune du dossier de réalisation a eu lieu le 29 juin 2012 et celle concernant l'approbation du programme des équipements publics le 27 juin 2012.
- La procédure au titre de la Loi sur l'eau s'est déroulée courant 2012, avec une enquête publique en septembre et octobre 2012. L'arrêté loi eau a été délivré le 11 janvier 2013.

### 2.3 Travaux

Les travaux d'aménagement des tranches 1 et 1bis se sont poursuivis sur 2014.

Les appels d'offres des entreprises pour les travaux de viabilisation de la tranche 2 ont eu lieu au T2 2014 et les travaux ont démarré au T4 2014.

## 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	170 000 m <sup>2</sup> SDP
% commercialisé (actes signés)	13,4%
Surface commercialisée depuis 2013	22 708
Surface commercialisée dans l'année	8 365

## Commercialisation

Nombre de logements programmés	1 750
% commercialisé (actes signés)	24,7%
Commercialisés dans l'année	216

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

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
VINCI IMMO/BELLECHASSE (SCCV LIBRILLA)	5504 m <sup>2</sup>	LOT 1.1
HERAULT HABITAT	2304 m <sup>2</sup>	LOT 3
FDI PROMOTION	1935 m <sup>2</sup>	LOT 4.3
FDI PROMOTION	1682 m <sup>2</sup>	LOT 4.4
SOGEPROM SUD REALISATIONS	2330 m <sup>2</sup>	LOT 5

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

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien
GROUPE SPAG	4030 m <sup>2</sup>	LOT 7
NGP 10	1248m <sup>2</sup>	LOT 2
SAS SOGEPROM SUD REALISATIONS	2330m <sup>2</sup>	LOT 5
SCI MARIIGNAN RESIDENCES	1849m <sup>2</sup>	LOT 9
UN TOIT POUR TOUS	2880m <sup>2</sup>	LOT 8

### 2.4.3 Convention de participation :

Promoteur	Convention de participation signée	
	Surface	Bien
OCEANIS	3198 m <sup>2</sup>	LOT 6

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

#### 3.1 Charges :

##### 3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	18 523	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	14 979	K€ HT
dont dépenses dans l'année	265	K€ HT
Nouveau bilan	18 680	K€ HT

L'augmentation est liée à l'estimation faite par France Domaine des propriétés Labrousse et Séminara et de la prise en compte d'une indemnité pour déménagement.

##### 3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	785	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	417	K€ HT
dont dépenses dans l'année	63	K€ HT
Nouveau bilan	782	K€ HT

Les études réglées dans l'exercice concernent essentiellement l'analyse des permis de construire.

##### 3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	21 627	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	3 101	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 627	K€ HT
Nouveau bilan	22 762	K€ HT

Les travaux de viabilisation de la tranche 1 et 1bis se sont déroulés courant 2014 et se poursuivront en 2015 avec les travaux d'aménagement des espaces publics pour les livraisons des premières résidences.

En 2015, les travaux de la tranche 2 seront principalement les travaux de réseaux primaires et de voiries provisoires avant promoteurs.

L'augmentation est liée au changement de commercialisation des lots individuels en lots à bâtir plutôt qu'en commercialisation directe par un promoteur, obligeant l'aménageur à créer un branchement par lot.

##### 3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	4 148	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	1 325	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	306	K€ HT
Nouveau bilan	4 287	K€ HT

L'écart de la rémunération porte sur l'augmentation des charges et des recettes suite à la demande de la mairie de recherche de recettes complémentaires.

##### 3.1.5 Frais financiers

Bilan approuvé	4 150	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	1 834	K€ HT
dont frais financiers de l'année	318	K€ HT
Nouveau bilan	3 213	K€ HT

La forte diminution des frais financiers est liée à une programmation et une planification des cessions. Un planning détaillé a été établi pour linéariser au maximum la production de logements jusqu'à la fin

de la concession. Ce travail de planification a permis d'optimiser les emprunts (- 6 M€) donc les frais financiers induits.

### 3.1.6 Fonds de concours

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

Le fonds de concours au titre du renforcement des réseaux d'eaux usées existants demandé par Montpellier Méditerranée Métropole à l'opération d'aménagement s'élève à 1 140 K€, conformément à la délibération du 24 mai 2012. Ce fond de concours sera versé entre 2018 et 2023, conformément à ce qui a été vu entre la commune et la Métropole.

## 3.2 Produits :

### 3.2.1 Cessions Privées

Bilan approuvé	50 351 K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	10 306 K€ HT
dont recettes dans l'année	4 941 K€ HT
Nouveau bilan	51 694 K€ HT

#### En 2015 sont prévus:

La signature des actes de vente de la tranche 1 des lots suivants :

- lot 2 – NG Promotion

La perception de la participation du lot 6 de la tranche 1 bis, par OCEANIS.

La signature des actes de vente de la tranche 1bis des lots suivants :

- 7 – SPAG
- 9 – BOWFONDS MARIGNAN
- 8 – UN TOIT POUR TOUS

La signature des compromis de vente de la tranche 2 :

- 12B – FDI HABITAT
- 12C – BACOTEC
- 17 – HELENIS

La signature des actes de vente de la tranche 2 :

- 12B – FDI HABITAT
- 12C – BACOTEC

Les consultations de la tranche 2 se poursuivent.

### 3.2.2 Cessions au Concédant

Bilan approuvé	867 K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0 K€ HT
dont recettes dans l'année	0 K€ HT
Nouveau bilan	0 K€ HT

Conformément à la demande de la Commune, la vente au concédant de 867 k€HT prévue pour la cession des droits à construire du groupe scolaire ont été supprimés du bilan de la ZAC Une recherche de recettes complémentaires a donc été faite pour compenser cette perte, et la décision a été prise de commercialiser les lots individuels en lots à bâtir et de développer de la SDP complémentaire pour les logements tout en restant dans le cadre du dossier de réalisation de 145 000m<sup>2</sup> alloués aux surfaces de logements.

### 3.2.3 Loyers

Bilan approuvé	18	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	28	K€ HT
dont recettes dans l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	29	K€ HT

Les loyers perçus sont issus des baux des locaux commerciaux contractés avec les promoteurs de la ZAC, lesquels assurent leur commercialisation dans les locaux rénovés de l'ancienne maison « du vétérinaire ».

### 3.2.4 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

Le montant de la participation, à charge de la Commune de Saint-Jean de Védas, est maintenu à 0 €.

### 3.3 Moyens de financement :

#### Montant des emprunts

Bilan approuvé	22 775	K€
Encours au 31.12	15 775	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	16 775	K€

La planification envisagée et linéarisée sur les années à venir permet de limiter les recours aux emprunts, ce qui permet de diminuer fortement les frais financiers de l'opération.

### 3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	50 748	K€ HT
Nouveau bilan	51 274	K€ HT
Evolution	526	K€ HT

L'augmentation du bilan est liée aux points précédemment exposés à savoir : recherche de recettes complémentaires, travaux complémentaires pour permettre la commercialisation en lots à bâtir.

## IV. CONCLUSION

L'équilibre du bilan est maintenu.

Il permet cette année encore de dégager à terme une trésorerie positive de 466 K€ mobilisable dans le financement d'équipements publics futurs répondant aux besoins des usagers de la ZAC.







## OPERATION N ° 1495 - ROQUE FRAISSE

ACQUISITIONS AMIABLES REALISEES en 2014

Concession d'aménagement signé les 19 & 21 décembre 2007,  
modifiée par avenant n° 1 en date du 5 avril 2011

Déclarée d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°2009-I-1269 en  
date du 20 mai 2009 prorogé par arrêté préfectoral n°2014-I-802 du  
19 mai 2014

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

DATE DE L'ACTE	DESIGNATION DU BIEN	SURFACE ACQUISE	LOCALISATION et REF. CADASTRALES	VENDEUR	ACQUEREUR	MONTANT T.I.C. en €	CONDITIONS DE L'ACQUISITION
22/12/2014	Sol Bâti	1 095	ST JEAN DE VEDAS - AW 177	Mme & M. KELLER	SERM	250 000,00 €	Générales : habituelles Particulières : RAS Avis des services fiscaux : n° 2014.270V0641 du 13 juin 2014 Paiement : sur présentation attestation notariale