

**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 2017**

**Mai 2018**

## 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 arrêté préfectoral n° 2009-01-1269 du 20/05/2009, l'aménagement de la ZAC de ROQUE FRAÏSSE a été déclaré d'Utilité Publique. Puis la déclaration d'utilité publique a été prorogée par arrêté préfectoral numéro 2014-I-802 en date du 19 mai 2014

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de Saint-Jean de Védas le 28 juin 2012, reçue en préfecture le 29 juin 2012.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2012, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 29 juin 2012, la Commune de Saint Jean de Védas a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 22 mars 2016, la Commune de Saint Jean de Védas a approuvé le modificatif N°1 au dossier de réalisation.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 22 mars 2016, la Commune de Saint Jean de Védas a approuvé le programme des équipements publics modifié.

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.

Par délibération du 5 novembre 2015, reçue en Préfecture de l'Hérault le 12 novembre 2015, d'approuver le CRAC 2014.

Par délibération du 12 juillet 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault le 13 juillet 2016, d'approuver le CRAC 2015.

Par délibération du 14 septembre 2017, reçue en Préfecture de l'Hérault le 18 septembre 2017, d'approuver le CRAC 2016.

#### **PREFECTURE :**

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

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

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 22 mars 2016, la Ville de St Jean de Védas a autorisé Madame le Maire à signer un avenant n° 2 à la concession d'aménagement apportant des modifications au programme des équipements publics ; il a été notifié le 15 avril 2016 au concessionnaire.

Les équipements publics prévus sont :

- l'ensemble des voiries et réseaux et traitements des espaces nécessaire aux besoins des usagers de l'opération,
- un groupe scolaire de 12 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	99%
Surface acquise dans l'année	10 211 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 2017 :

Propriété SEMINARA (AW 34) : 1 292 m<sup>2</sup>

Propriété LABROUSSE (AW 141-142-145-146/ AV 80 et 100) : 8 919m<sup>2</sup>

Restent à acquérir les emprises suivantes :

Foncier Communal (AV128 et 129) : 1510 m<sup>2</sup> (après procédure de déclassement)

Foncier 3M : AW 251 : 52 m<sup>2</sup>

Soit un total restant à acquérir de 1562 m<sup>2</sup>, dont les actes sont prévus en 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. Seules les parties de ces parcelles devant faire l'objet de cessions à des promoteurs seront acquises par la SERM, les emprises restantes en domaine public feront l'objet d'autorisation de travaux de la Métropole.

Un recours à l'encontre de l'arrêté préfectoral N°2014-I-802 a été introduit par Monsieur LABROUSSE par requête N° 09/3794 enregistrée le 22 juillet 2014 auprès du tribunal administratif de Montpellier et sollicitant l'annulation de la prorogation de la DUP concernant la ZAC ROQUEFRAISSE. Par jugement rendu le 3 mai 2016, délibéré n°1403814, le tribunal administratif a prononcé le rejet de ladite requête. Aux termes d'une requête en appel enregistrée le 5 juillet 2016 auprès de la cour administrative d'appel de Marseille, le requérant demande l'annulation du jugement du 3 mai 2016. Par arrêt rendu le 05 mars 2018, délibéré n°16MA02697, la cour administrative d'appel de Marseille a confirmé le rejet de ladite requête.

Sur l'acquisition LABROUSSE, la SERM devra procéder à la relocalisation de la société TREAM qui occupe l'ensemble immobilier suivant un bail commercial. Les propositions de relocalisation sont en cours. Par jugement du tribunal de grande instance de Montpellier rendu le 22 février 2017, il a été prononcé la fixation des indemnités pour l'acquisition de la propriété LABROUSSE pour un montant de 1 071 952,08€. La dite somme a été consignée suivant la déclaration de consignation en date du 04/05/2017. M. Labrousse a interjeté appel par courrier en date du 13 Mars 2017. Par arrêt de la Cour d'Appel de Montpellier n°RG 17/00009, rendu le 06 avril 2018, le jugement rendu par le juge de l'expropriation de l'Hérault en date du 22 février 2017 est confirmé en toutes ses dispositions.

## 2.2 Etudes

L'année 2017 a été consacrée aux études sur le périmètre de la tranche 4 ainsi qu'aux études sur la reprise du plan masse sur la place centrale.

## 2.3 Travaux

Les travaux promoteurs de la tranche 2 des différents lots ont démarré en 2016 et se sont poursuivis en 2017 avec les premières livraisons de logements pour cette tranche.

Les travaux de viabilisation de la tranche 3 se sont déroulés en 2017

Les travaux du groupe scolaire ont démarré fin 2017.

## 2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	170 000 m <sup>2</sup> SDP
% commercialisé (actes signés)	36,20%
Surface commercialisée depuis 2012	61 528
Surface commercialisée dans l'année	15 972

Nombre de logements programmés	2 100
% commercialisé (actes signés)	47%
Commercialisés dans l'année	256

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

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
BOUYGUES IMMOBILIER	7 462m <sup>2</sup>	LOT 13
XIN XUEDONG	134m <sup>2</sup>	LOT 16C
PIETROBELLI	168m <sup>2</sup>	LOT 10A
TERRES DU SOLEIL	4 248m <sup>2</sup>	LOT 12A
NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL	3 960m <sup>2</sup>	LOT 14

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

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien
UN TOIT POUR TOUS	2 290 m <sup>2</sup>	LOT 27A1
KAUFMAN&BROAD	2 916 m <sup>2</sup>	LOT 27B1
URBIS	2 786 m <sup>2</sup>	LOT 27B2
EIFFAGE IMMOBILIER	1 000 m <sup>2</sup>	LOT 30
EIFFAGE IMMOBILIER	3 515 m <sup>2</sup>	LOT 32

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

Les chiffres présentés ci-dessous sont relatifs à la comparaison entre le CRAC 2015 et le CRAC 2016.

**3.1 Charges :****3.1.1 Acquisitions**

Bilan approuvé	19 317	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	16 450	K€ HT
dont dépenses dans l'année	234	K€ HT
Nouveau bilan	19 334	K€ HT

Une faible augmentation du montant (17k€) liée à une augmentation des impôts fonciers.

**3.1.2 Etudes**

Bilan approuvé	958	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	593	K€ HT
dont dépenses dans l'année	35	K€ HT
Nouveau bilan	1 043	K€ HT

Les études réglées en 2016 concernent essentiellement l'analyse des permis de construire. L'augmentation de montant total est liée à des études complémentaires sur les commerces, la circulation sur la ZAC ; études menées au démarrage de l'opération mais à actualiser.

**3.1.3 Travaux et honoraires techniques**

Bilan approuvé	27 311	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	11 060	K€ HT
dont dépenses dans l'année	2 916	K€ HT
Nouveau bilan	27 942	K€ HT

Une augmentation du poste travaux VRD (stabilité des postes travaux bâtiments et honoraires) pour faire face aux aléas et demandes des concessionnaires et collectivités avec des travaux supplémentaires visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

**3.1.4 Rémunération société**

Bilan approuvé	4 696	K€ HT
Nouveau bilan	4 800	K€ HT

Le calcul de la rémunération est établi conformément à la concession d'aménagement, en fonction de l'évolution des montants de dépenses et de recettes.



**3.1.5 Frais financiers**

Bilan approuvé	3 402	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 455	K€ HT
dont frais financiers de l'année	154	K€ HT
Nouveau bilan	3 643	K€ HT

Les frais financiers sont en augmentation suite à la diminution de la participation d'équilibre de la collectivité.

**3.1.6 Fonds de concours**

Bilan approuvé	960 K	€HT
Cumul des fonds de concours au 31.12	0	K€ HT
Dont dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	960	K€ HT

Pas d'évolution de ce poste.

**3.2 Produits :****3.2.1 Cessions Privées**

Bilan approuvé	54 609	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	27 399	K€ HT
dont recettes dans l'année	6 013	K€ HT
Nouveau bilan	55 982	K€ HT

L'augmentation de ce poste est liée à :

- Une commercialisation plus favorable que les hypothèses bilan des programmes de la tranche 3.
- Une réévaluation de la charge foncière du dispositif d'accession aidée à partir de la tranche 4 passant de 300€/m<sup>2</sup> SDP à 330€/m<sup>2</sup> SDP, afin de tenir compte de l'évolution du marché tout en conservant un prix de vente accessible. Le dispositif est désormais qualifié d'accession abordable.

En 2018 sont prévus :

La fin de la signature des compromis de vente de la tranche 3 et le début de ceux de la tranche 4 :

29B1 : CALIFORNIA PROMOTION

29B2 : UN TOIT POUR TOUS

18A : FDI PROMOTION

19 : PROMOLOGIS

35 : EN COURS DE DESIGNATION

34 : EN COURS DE DEISGNATION

La signature des actes de vente de la tranche 3 :

27A1 : UN TOIT POUR TOUS

27B1 : KAUFMAN&BROAD

27B2 : URBIS

30 et 32 : EIFFAGE IMMOBILIER

**3.2.2 Cessions au  
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

**3.2.3 Loyers**

Bilan approuvé	41	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	45	K€ HT
dont recettes dans l'année	4	K€ HT
Nouveau bilan	46	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	2 670	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	0	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 250	K€ HT

Le montant de la participation, à charge de la Commune de Saint-Jean de Védas, est décomposé en 500k€ au titre du Programme des Equipements Publics, affectée au groupe scolaire de 12 classes, cette participation n'évolue pas.

La participation d'équilibre est-elle diminuée de 420k€ suite aux recettes financières supérieures de la tranche 3 par rapport aux hypothèses du bilan.

**3.3 Moyens de financement :****Montant des emprunts**

Bilan approuvé	17 775	K€
Encours au 31.12	15 775	K€
Dont mobilisé dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	22 275	K€

Le montant total des emprunts a été augmenté de 4 500k€ afin d'assurer une trésorerie satisfaisante du bilan.

**3.4 Nouveau bilan  
prévisionnel**

Bilan approuvé	57 244	K€ HT
Nouveau bilan	58 414	K€ HT
Evolution	+ 1 170	K€ HT

L'augmentation du bilan est liée aux points précédemment exposés à savoir : augmentation des travaux VRD, augmentation des frais financiers. Ces dépenses supplémentaires sont compensées par les bons résultats de commercialisation des lots et la réévaluation de la charge foncière du dispositif d'accession aidée désormais qualifié d'accession abordable.



#### **IV. CONCLUSION**

L'opération d'aménagement de la ZAC Roque Fraïsse se poursuit à un rythme soutenu tant sur la réalisation des travaux d'espaces publics et le lancement des travaux du groupe scolaire que dans la commercialisation des programmes de logements.

La participation d'équilibre de l'opération est diminuée de 420k€

Le résultat d'opération du bilan est positif à hauteur de 199k€, montant constant par rapport à l'exercice précédent.