

Envoyé en préfecture le 11/09/2020

Reçu en préfecture le 11/09/2020

Affiché le 11/09/2020

SLOW

ID : 034-213402704-20200910-DEL2020_64-AI

**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 2019

Juin 2020

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^{er} 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.

Par délibération du 24 mai 2018 reçue en Préfecture de l'Hérault le 29 mai 2018, d'approuver le CRAC 2017.

Par délibération du 26 septembre 2019, reçue en Préfecture de l'Hérault le 30 septembre d'approuver le CRAC 2018.

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.

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.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2018, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 29 mai 2018, la Ville de St Jean de Védas a autorisé Madame le Maire à signer un avenant n°3 à la concession d'aménagement portant sur une diminution de la participation d'équilibre du concédant et une évolution de son échéancier de versement ; il a été notifié le 09 juillet 2018.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 30 septembre 2019, la Ville de St Jean de Védas a autorisé Madame le Maire à signer un avenant n°4 à la concession d'aménagement portant d'une part sur une diminution de la participation d'équilibre du concédant et une évolution de son échéancier de versement ; et d'autre part sur une prolongation de la concession portant la fin de la concession à 2015 ; il a été notifié le 21 février 2020.

Les équipements publics prévus sont :

- L'ensemble des voiries et réseaux et traitements des espaces nécessaires aux besoins des usagers de l'opération,
- Un groupe scolaire de 12 classes
- Un terrain sportif
- Des jardins familiaux
- Des aires de jeux

1.2.1 Recours

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 la procédure en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation concernant les parcelles AW n° 121,141,142,145,146, et AV n°80,100 qui appartenaient à Monsieur LABROUSSE une instance est toujours pendante. Par un arrêt en date du 27septembre 2019. la cour de cassation a annulé l'arrêt de la cour d'Appel de Montpellier du 6 avril 2018 qui confirme le jugement du tribunal de grande instance de Montpellier en date du 22 février 2017 qui fixait l'indemnités d'expropriation à la somme de 1 071 952.08 € et renvoyé l'instance devant la cour d'Appel de Nîmes. La SERM a saisi la cour d'Appel de Nîmes début 2020. Monsieur LABROUSSE a déposé son mémoire le 1 avril 2020. Le mémoire en réponse de la SERM est en cour de rédaction pour un dépôt prévu en Aout 2020.

Suite au refus de Monsieur LABROUSSE de percevoir l'indemnités susvisée, la somme a été consignée à la caisse des dépôts et consignation suivant décision en date du 04 Mai 2017. Une demande de sa part a été reçue le 27 février 2020 pour déconsigner la somme.

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

Consécutivement à la crise sanitaire due au COVID-19 et malgré la mobilisation de l'aménageur, l'activité des opérations qu'il porte va connaître un ralentissement sensible. Par conséquent et compte tenu de l'incertitude pesant actuellement sur les conditions de sortie de cette crise, des ajustements seront opérés au CRAC du prochain exercice où la visibilité quant à la situation socio-économique sera mieux établie.

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	280 000 m ²
Surface maîtrisée	99%
Surface acquise dans l'année	1 562 m ²

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.
Aucune acquisition réalisée en 2019.

Restent à acquérir les emprises suivantes :

Foncier Communal (AV 127p) : 502 m² (après procédure de déclassement)
Foncier 3M (AW 236 et 133) : 4 331m² (après procédure de déclassement)

Soit un total restant à acquérir de 4 833 m², dont les actes sont prévus entre 2020 et 2021.

L'ensemble immobilier appartenant à Monsieur LABROUSSE est occupé par la Ste TREAM suivant un bail commercial en date du 1 octobre 1978 et renouvelé dernièrement le 1^{er} octobre 2015. La SERM a signé le 19 Octobre 2018 un protocole d'accord avec la Ste TREAM prévoyant le transfert de l'activité de ladite Société sur un terrain de la ZAC DESCARTES sur la Commune de LAVERUNE, libérant ainsi l'ensemble immobilier de toute location ou occupation. Les travaux de construction du futur bâtiment sont en cours. Le départ de la STE TREAM est prévu pour le 2nd semestre 2020.

2.2 Etudes

L'année 2019 a été consacrée à l'approfondissement des études sur le périmètre de la tranche 5, périmètre de la future place centrale.

2.3 Travaux

Les travaux des programmes immobiliers de la tranche 2 ont été finalisés en 2019 et les aménagements des espaces publics également.

Les travaux promoteurs de la tranche 3 se sont poursuivis, de même que les constructions des terrains à bâtir. Les premières livraisons de bâtiment ont eu lieu, accompagnées des réalisations d'espaces publics.

Le groupe scolaire a ouvert à la rentrée de septembre 2019.

Les travaux de viabilisation de la tranche 4 se sont poursuivis en 2019, la seconde tranche du parc de la Capoulière a été inaugurée à l'automne 2019.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	170 000 m ² SDP
% commercialisé (actes signés)	54,89%
Surface commercialisée depuis 2012	93 314
Surface commercialisée dans l'année	16 909

Nombre de logements programmés	2 268
% commercialisé (actes signés)	58%
Commercialisés dans l'année	235

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
UN TOIT POUR TOUS	1 800 m ²	LOT 29B2
PROMOLOGIS	2 434 m ²	LOT 19
FDI PROMOTION	4 220 m ²	LOT 18A
CORDONNIER	101 m ²	LOT 26A
BASTIDE	124 m ²	LOT 26B
ROTASCALABRINI BAPTISTE	118 m ²	LOT 26C
HERRERA	119 m ²	LOT 26D
GROS	124 m ²	LOT 26F
ROTASCALABRINI LAURENT	129 m ²	LOT 26G
MANCUSO	113 m ²	LOT 26H
BETTAYEB	135 m ²	LOT 26I
AIT MEHDI	91 m ²	LOT 26J
LAVAUZELLE	94,50 m ²	LOT 26M
HNITJJA	123 m ²	LOT 28A
GRISOUL	98 m ²	LOT 28B
MARZOUKI	150 m ²	LOT 26L
EL ALAOUI	160 m ²	LOT 28D
MORTIER	148 m ²	LOT 28E

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Compromis signés	
	Surface	Bien
KALELITHOS	3 700 m ²	LOT 18B
BACOTEC	3 860 m ²	LOT 35A
SFHE	2 789 m ²	LOT 34A
EL ALAOUI	160 m ²	LOT 28D
MARZOUKI	150 m ²	LOT 26L

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

Les chiffres présentés ci-dessous sont relatifs à la comparaison entre le CRAC 2018 et le CRAC 2019.

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	19 354	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	16 972	K€ HT
dont dépenses dans l'année	430	K€ HT
Nouveau bilan	19 881	K€ HT

Une augmentation du montant (+527k€) liée à l'ajout d'une provision pour risque suite au retour de la cour de Cassation dans le dossier Labrousse.

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 207	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	818	K€ HT
dont dépenses dans l'année	122	K€ HT
Nouveau bilan	1 253	K€ HT

Les études réglées en 2019 concernent essentiellement l'analyse des permis de construire. L'évolution du poste (+46k€) est liée à l'intégration d'une mission pour la conception de la fontaine de la place centrale.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	28 840	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	20 997	K€ HT
dont dépenses dans l'année	5 200	K€ HT
Nouveau bilan	29 429	K€ HT

Une augmentation du poste travaux VRD (+485k€) et honoraires sur travaux (+73k€) (quasi-stabilité des postes travaux bâtiments) pour faire face aux aléas et demandes des concessionnaires et collectivités avec des travaux supplémentaires visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

Pour se faire, des études de maîtrise d'œuvre et de la rémunération pour suivi de ces travaux sont nécessaires. D'autre part, des études complémentaires pour le déplacement du carrefour avec le tramway sur la rue Antoine Garcia ont été nécessaires pour valider les propositions avec l'exploitant du tramway.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	4 918	K€ HT
Nouveau bilan	5 033	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	3 338	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 667	K€ HT
dont frais financiers de l'année	82	K€ HT
Nouveau bilan	3 334	K€ HT

Une légère diminution de ce poste liée à la baisse des frais financiers à court terme (4k€).

3.1.6 Fonds de concours

Bilan approuvé	960 K €HT
Cumul des fonds de concours au 31.12	400 K€ HT
Dont dans l'année	200 K€ HT
Nouveau bilan	960 K€ HT

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

3.2 Produits :

3.2.1 Cessions Privées

Bilan approuvé	57 389	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	38 572	K€ HT
dont recettes dans l'année	5 504	K€ HT
Nouveau bilan	58 603	K€ HT

L'augmentation de ce poste est liée à une commercialisation favorable des programmes de la tranche 4 et une suppression du risque sur cession pour les terrains à bâtir de la tranche 4.

En 2020 sont prévus :

La signature d'actes sur la tranche 4

34A : SFHE

35A : BACOTEC

37A : EMERIS

La signature des compromis de vente de la tranche 4 :

36 : PROMOLOGIS

37A : EMERIS

37B : COGIM

37C : TERRES DU SOLEIL

38 : VILLE DE ST JEAN DE VEDAS

20A : A DESIGNER

20B : A DESIGNER

21 : A DESIGNER

22 : A DESIGNER

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	46	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	51	K€ HT
dont recettes dans l'année	5	K€ HT
Nouveau bilan	51	K€ HT

Ce poste ne sera plus amené à évoluer, la maison utilisée en bulle de vente ayant été démolie car trop vétuste.

3.2.4 Participations du concédant

Bilan approuvé	1 850	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	1 500	K€ HT
dont recettes dans l'année	250	K€ HT
Nouveau bilan	1 850	K€ HT

Pas d'évolution de ce poste conforme au dernier avenant passé (avenant 4).

3.3 Moyens de financement :

Montant des emprunts

Bilan approuvé	22 775	K€
Encours au 31.12	22 775	K€
Dont mobilisé dans l'année	5 000	K€
Nouveau bilan	22 775	K€

Le montant total des emprunts n'a pas évolué, l'ensemble des emprunts prévus ayant été passé.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	59 444	K€ HT
Nouveau bilan	60 718	K€ HT
Evolution	+ 1 274	K€ HT

L'augmentation du bilan est liée aux points précédemment exposés à savoir : augmentation des travaux VRD, des honoraires et des études, ainsi qu'une provision liée au risque pesant sur le foncier. Ces dépenses supplémentaires sont compensées par les bons résultats de commercialisation des lots et la réévaluation de la charge foncière pour la partie accession libre.

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 que dans la commercialisation des programmes de logements.

L'année 2019 a été celle de l'ouverture du groupe scolaire, équipement public majeur.

La participation d'équilibre de l'opération n'évolue pas.

Le résultat d'opération du bilan est positif à hauteur de 200k€, montant constant par rapport à l'exercice précédent.