

**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 2021

Septembre 2022

I. SPECIFICITES ET ATOUS 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 - PRESENTS
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 2020 d'approuver le CRAC 2018.

Par délibération du 10 septembre 2020, reçue en Préfecture de l'Hérault le 11 septembre 2020 d'approuver le CRAC 2019.

Par délibération du 23 septembre 2021, reçue en Préfecture de l'Hérault le 4 octobre 2021 d'approuver le CRAC 2020.

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 2025 ; il a été notifié le 21 février 2020.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021, reçue en Préfecture de l'Hérault en date du 4 octobre 2021, la Ville de Saint Jean de Védas a autorisé Monsieur le Maire à signer un avenant n°5 à la concession d'aménagement portant sur la diminution de la participation d'équilibre versée par la collectivité. Il a été notifié à la SERM le 19 novembre 2021.

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 27 septembre 2019, la cour de cassation a annulé l'arrêt de la cour d'Appel de Montpellier du 6 avril 2018 qui confirmait 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.

Suite au refus de Monsieur LABROUSSE de percevoir l'indemnité 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.

Monsieur Labrousse Jean est décédé le 22 décembre 2020. La procédure a été reprise par les héritiers Mme Labrousse Béatrice, M Labrousse Grégoire, M Labrousse Antoine et Mme Labrousse Marie.

La cour d'appel de Nîmes, sur renvoi suite à l'arrêt de la Cour de cassation, a fixé, par un arrêt en date du 18 octobre 2021, les indemnités d'expropriation à hauteur de 1 147 708 €. Les héritiers de Monsieur Labrousse ont décidé de renvoyer l'affaire devant la Cour de cassation.

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 ²
Surface maîtrisée	99%
Surface acquise dans l'année	0 m ²

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 2021.

Restent à acquérir les emprises suivantes :

Foncier Communal (AV 127p) : 502 m² (après procédure de déclassement)

Foncier 3M (partie du chemin de la Peyrière) : 435 m² (procédure en cours)

Foncier 3M (AW 236 et 133) : 4 331 m² (après procédure de déclassement)

Soit un total restant à acquérir de 5 268 m², dont les actes sont prévus en 2022.

2.2 Etudes

L'année 2021 a été consacrée à la reprise du plan masse de la future place centrale, afin d'intégrer une programmation différente d'espaces publics et surtout une halle marchande.

Des reprises d'études ont été effectuées sur le lot 20 de la tranche 4 bis, afin de limiter sa hauteur en R+3 et d'y intégrer une crèche privée, ces deux points ont induit une diminution de la SDP globale du lot et de la SDP dédiée au logement.

Des études ont été initiées sur le périmètre arrière du CTM, dont les terrains propriété de Mme Chambaudy à la demande de la collectivité afin d'envisager l'implantation d'activités de services. Des contraintes hydrauliques et de desserte ont été identifiées. Ces études seront à compléter si des projets doivent être amenés à voir le jour sur cette zone.

2.3 Travaux

Les travaux promoteurs de la tranche 4 se sont poursuivis au cours de l'année 2021. Les premiers bâtiments de la tranche 4 côté piscine ont été réceptionnés (lots 18A et 19, 108 logements) avec les espaces publics réalisés aux abords. 230 logements sont prévus en livraison sur l'année 2022 (lots 35A, 18A, 37A, 37B et 34A). Les lots 36 et 37C (95 logements) ont démarré leurs travaux en fin d'année pour une livraison en 2023.

Les constructions des terrains à bâtir de la tranche 3 se sont également poursuivies.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	170 000 m ² SDP
% commercialisé (actes signés)	62,63%
Surface commercialisée depuis 2012	106 481
Surface commercialisée dans l'année	10 167

Nombre de logements programmés	2 268
% commercialisé (actes signés)	71,80%
Commercialisés dans l'année	152

En 2021, plusieurs actes ont été signés avec des promoteurs pour la tranche 4 représentant un total de 177 logements :

36 : PROMOLOGIS

37A : EMERIS

37B : COGIM

37C : TERRES DU SOLEIL

4 terrains à bâtir ont également été vendus.

Le lot 20 a été commercialisé en 2021 et fût attribué à Urbis pour la réalisation de 60 logements et d'une crèche de 40 berceaux.

Les commercialisations des lots 21 et 22 de la tranche 4bis ainsi que du lot de la place centrale après repise des études des espaces publics sont prévues en 2022.

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

Acquéreur / promoteur	Actes signés	
	Surface	Bien
PROMOLOGIS	2 720 m ²	Lot 36
EMERIS	2 800 m ²	Lot 37A
COGIM	2 825 m ²	Lot 37B
TERRES DU SOLEIL	2 921 m ²	Lot 37C
Mme et M. AFROUNE	345 m ²	Lot 27A2-C
Mme et M. SETTAR	347 m ²	Lot 27A2-D
Mme et M. POSTIAU GIRIAT	446 m ²	Lot 29 A1
Mme et M. AZAHAF	430 m ²	Lot 29 A2

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Compromis signés		
Acquéreur / promoteur	Surface	Bien
URBIS	3 256 m ²	Lot 20
Mme et M. GHEZALI	425 m ²	Lot 29A3
Mme et M. AFROUNE	345 m ²	Lot 27A2-C
Mme et M. SETTAR	347 m ²	Lot 27A2-D
Mme et M. POSTIAU GIRIAT	446 m ²	Lot 29 A1
Mme et M. AZAHAF	430 m ²	Lot 29 A2

En 2022 sont prévus la signature des compromis de vente des terrains à bâtir de la tranche 4, la signature de l'acte du lot 20 : Urbis et la signature d'acte des terrains à bâtir 27A2-A et 27A2-B.

En 2023 sont prévus la signature des compromis de centre des lots 21 et 22 ainsi que les lots de la place centrale et la signature d'actes des terrains à bâtir de la tranche 4 et des lots 21 et 22.

III. AVANCEMENT FINANCIER ET REVISION du BILAN PREVISIONNEL

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	19 553	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	18 644	K€ HT
dont dépenses dans l'année	149	K€ HT
Nouveau bilan	19 553	K€ HT

Les sommes dépensées sur l'année 2021 correspondent aux impôts fonciers et aux dépenses faites pour évacuer des dépôts sauvages sur les terrains libres (35 K€ HT).

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	1 342	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	913	K€ HT
dont dépenses dans l'année	44	K€ HT
Nouveau bilan	1 223	K€ HT

Les études réglées en 2021 concernent essentiellement l'analyse des permis de construire et la réalisation d'une étude d'opportunité pour le positionnement de commerces sur la place centrale en réponse à la demande d'implantation d'une halle marchande.

La diminution du poste Etudes est liée à la bascule de certaines études sur le poste Honoraires travaux qui est en augmentation de 185 K€. Le delta entre les deux s'explique par les études complémentaires à mener en 2022 : reprise de l'étude urbaine de la place centrale, géodétection, accompagnements pour la consultation de la place, perspectives.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	29 848	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	25 460	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1 763	K€ HT
Nouveau bilan	31 368	K€ HT

Cette évolution s'explique par l'augmentation :

- du poste travaux VRD (+ 1 335 K€ HT) due principalement à :
 - o l'intégration des demandes de modifications de l'espace public sur la place centrale
 - o l'intégration des retours de consultation et des demandes concessionnaires pour le carrefour TRAM
 - o l'actualisation des marchés de travaux...
- du poste honoraires sur travaux (+185k€) en lien avec l'augmentation du montant des travaux (contrat de maîtrise d'œuvre sur pourcentage du montant de travaux) et la reprise des études sur le place centrale.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	5 054	K€ HT
Nouveau bilan	5 176	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	3 224	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	2 716	K€ HT
dont frais financiers de l'année	20	K€ HT
Nouveau bilan	3 255	K€ HT

L'augmentation des frais financiers (+31 K€ HT) est due à la nécessité de recourir à un emprunt supplémentaire du fait d'une trésorerie tendue et au décalage de la cession de plusieurs terrains à bâtir.

3.1.6 Fonds de concours

Bilan approuvé	960 K €HT
Cumul des fonds de concours au 31.12	800 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	58 743	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	48 112	K€ HT
dont recettes dans l'année	5 212	K€ HT
Nouveau bilan	60 289	K€ HT

L'augmentation de ce poste est liée à des perspectives de commercialisations favorables de la tranche 4bis et de la place centrale.

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	51	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	51	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	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	1 630	K€
Cumul des recettes au 31.12	1 500	K€
dont recettes dans l'année	0	K€
Nouveau bilan	1 630	K€

Ce poste ne connaît pas d'évolution.

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	0	K€
Nouveau bilan	23 775	K€

Pour faire face à une trésorerie négative et au décalage de cessions, le recours à un emprunt supplémentaire de 1 000 K€ HT est nécessaire.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	60 865	K€ HT
Nouveau bilan	62 464	K€ HT
Evolution	+ 1 599	K€ HT

L'augmentation du bilan prévisionnel de l'opération est liée aux points précédemment exposés à savoir : augmentation des travaux VRD, des honoraires et des études. 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 tant sur la réalisation des travaux d'espaces publics que dans la commercialisation des programmes de logements.

Des ajustements et des compléments ont eu lieu sur l'année 2021 avec plus particulièrement la poursuite des études de la future place centrale et des travaux complémentaires destinés à répondre au mieux aux demandes des habitants du quartier.

La commercialisation des terrains se poursuit dans un contexte favorable permettant de dégager des recettes complémentaires. Toutefois, l'opération d'aménagement connaît ses dernières cessions et il paraît nécessaire d'être vigilant à contenir le volume de dépenses liés aux derniers travaux : il sera très difficile de trouver de nouvelles recettes pour compenser éventuellement des dépenses additionnelles.

Le bilan d'opération est équilibré.