

Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 034-213402597-20230704-DCM2023__120-DE



**SOCIETE D'AMENAGEMENT
MONTPELLIER MEDITERRANEE
METROPOLE
SA3M**

SAINT GEORGES d'ORQUES

**CONCESSION
CENTRE d'ORQUES**

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale

Situation au 31 décembre 2022

Mai 2023

I. SPECIFICITES ET ATOUS DE L'OPERATION

Par délibération du 23 juin 2010, le conseil municipal de SAINT-GEORGES D'ORQUES a approuvé le dossier de création de la ZAC CŒUR D'ORQUES ayant pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement sur un périmètre de 7 hectares comportant la création de 250 à 300 logements.

Par délibération du 7 mars 2012, il a confié l'aménagement de cette ZAC à la SAAM et conclu avec elle une concession d'aménagement.

Par un arrêt n° 12MA03152 du 6 juillet 2015, la Cour administrative d'appel de Marseille a annulé cette délibération, pour des motifs de procédure, et a enjoint à la Commune de résilier la concession d'aménagement.

Cette résiliation a mis un terme à l'opération CŒUR D'ORQUES, conformément au protocole de résiliation, approuvé par délibération du 6 avril 2016 et signé par la SAAM devenue SA3M et la Commune de St. Georges d'Orques en date du 20 juillet 2016

La Commune, à qui la SAAM devenue SA3M a dû rétrocéder les terrains qu'elle avait acquis en vue de l'opération abandonnée et qu'elle n'a pu aménager avant la résiliation de la concession, a décidé de mettre en œuvre un nouveau projet sur les terrains rétrocédés.

Ces terrains, d'une superficie d'environ 8 500 m², situés au cœur du village, s'insèrent entre le centre ancien, les secteurs résidentiels et la plaine viticole, au sud.

La Commune de Saint-Georges d'Orques a décidé de réaliser sur ce secteur un projet urbain à vocation d'habitation.

Ce projet doit permettre la réalisation d'environ 5 400 m² de surface de plancher.

Il s'agit d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, qui poursuit l'objectif de :

1. Réaliser une greffe urbaine :

En assurant l'intégration du quartier dans la ville (maîtrise des densités, gestion foncière, cohérence des formes urbaines et architecturales) ;
En développant l'accessibilité, la desserte et les « circulations douces » pour un maillage efficient.

2. Aménager un quartier « durable »

En développant l'écologie urbaine : qualité énergétique des bâtiments, préservation des ressources (eau), limitation des nuisances, réduction des déchets ;
En assurant la qualité du cadre de vie : valorisation des paysages et du patrimoine, mixité des fonctions et usages.

Par délibération en date du 29 juin 2016, reçue en préfecture le 05 juillet 2016, le conseil municipal de Saint-Georges d'Orques a décidé, 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, ainsi que de l'article L 1531-1 du code général des collectivités territoriales, de confier à la SAAM devenue SA3M, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La concession d'aménagement a été signée entre la Commune de Saint Georges d'Orques et la SA3M (anciennement SAAM), en date du 08 mars 2017, arrivée en Préfecture le 08 mars 2017.

Par avenant n°1 approuvé en conseil municipal du 20 décembre 2021, reçu en préfecture en date du **XX 2021** et signé le 24 Aout 2022, la durée de la mission de la SA3M prévue initialement pour 4 années a été prolongée jusqu'à la fin de l'année 2022 pour permettre la clôture de l'opération.

Par avenant n°2 approuvé en conseil municipal du 17 octobre 2022, reçu en préfecture en date du 20 octobre 2022 et signé le 18 novembre 2022, la durée de la mission de la SA3M prévue initialement pour 4 années a été prolongée jusqu'à la fin de l'année 2023 pour permettre la clôture de l'opération.

Les derniers travaux (plantations du parking) s'étant achevés fin 2021, il convient de prolonger à nouveau la durée de la concession d'aménagement jusqu'à fin 2024 pour permettre la fin de la période d'entretien des végétaux (décembre 2023) et la réalisation des opérations de clôture.

1.1 Intervenants principaux

ARCHITECTE URBANISTE :	Lebunetel Architectes Urbanistes / Mahaut Michez Paysagiste
MAITRISE D'ŒUVRE (groupement) :	BET SERI
GEOMETRE :	DGEMA
NOTAIRE :	Lexnot

1.2 Situation administrative

1.2.1 Autorisations

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné.

1.2.2 Recours

Recours contre la DCM du 6 avril 2016 confiant la concession à la SAAM

Jugement du TA Montpellier en date du 14 juin 2018 rejetant la requête de Mme BARRE

Recours contre la DCM du 29 juin 2016 confiant la concession à la SAAM

Jugement du TA Montpellier en date du 14 juin 2018 rejetant la requête de Mme BARRE

Ces jugements n'ont pas fait l'objet d'appel.

1.3 Programme

Le projet d'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme immobilier prévisionnel global de construction comprenant environ 5 400 m² de surface de plancher à destination de logements.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseau, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

II. **AVANCEMENT PHYSIQUE de l'OPERATION**

Les nouvelles hypothèses de bilan présentées ci-après ne prennent pas en compte à ce stade le contexte actuel de très forte hausse des prix. L'impact éventuel lié à ce contexte, sur les coûts travaux notamment, sera présenté au prochain CRAC.

Par rapport au bilan approuvé au CRAC 2021 présenté en 2022, l'avancement de l'opération est le suivant :

2.1 Foncier

Surface à maîtriser	7 215 m ²
Surface maitrisée	100 %
Surface acquise dans l'année	0 m ²

L'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement a été acquis en 2017 auprès du concédant, la Commune de Saint Georges d'Orques.

2.2 Etudes

Les études techniques pour la réalisation des VRD ont été engagées au 4^{ème} trimestre 2018. Les études PRO ont été finalisées au 2nd semestre 2019 pour une consultation des entreprises lancée au 1^{er} semestre 2020.

2.3 Travaux

Une première phase anticipée de travaux a été réalisée mi 2019 pour réaliser la rampe d'accès au droit de l'extension du groupe scolaire. Ces travaux se sont achevés fin 2019 pour permettre l'ouverture de l'extension du groupe scolaire début 2020. Les travaux de finition aux abords du programme de logement porté par ARCADE ont démarré au 4^{ème} trimestre 2020 en fonction de la libération des emprises par le chantier de construction. Les derniers travaux (plantations notamment aux abords du lot 6 ARCADE) se sont achevés fin 2021, le programme de logement ayant été livré à l'été 2021.

2.4 Commercialisation

Surface totale du programme	5 600 m ² SdP
% commercialisé (actes signés)	100%
Surface commercialisée dans l'année	0 m ² SdP

2.4.1 Actes signés sur l'année écoulée :

L'acte de vente à ARCADE pour le lot 06 a été signé en avril 2019. Il n'y a pas d'autres cessions prévues.

Il est prévu par ailleurs un échange de parcelles entre SA3M et le promoteur Arcade afin d'adapter l'assiette foncière du lot aux dimensions des containers enterrés pour les ordures ménagères réalisés par ARCADE ; les dimensions des containers enterrés ayant légèrement évolué en cours de travaux. L'échange concernent les parcelles suivantes :

- SA3M → ARCADE : Lot B d'une emprise de 3 m², et le lot C d'une emprise de 5 m², issus du découpage de la parcelle AH 232,
- ARCADE → SA3M : Lot E, d'une emprise de 1 m², issu du découpage de la parcelle AH 234

Cet échange sera réalisé à l'euro symbolique. L'acte a été signé le 30 décembre 2022.

2.4.2 Compromis signés sur l'année écoulée :

Il n'y a plus de compromis de vente à signer.

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

3.1 Charges :

3.1.1 Acquisitions

Bilan approuvé	355	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	355	K€ HT
dont dépenses dans l'année	1	K€ HT
Nouveau bilan	357	K€ HT

Le montant prévisionnel du poste acquisition est quasi inchangé.

Les dépenses constatées en 2022 sur ce poste correspondent essentiellement aux impôts fonciers (emprises non remises à la Collectivité).

3.1.2 Etudes

Bilan approuvé	5	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	4	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	4	K€ HT

Le montant prévisionnel des études est quasi inchangé.

3.1.3 Travaux et honoraires techniques

Bilan approuvé	870	K€ HT
Cumul des dépenses au 31.12	832	K€ HT
dont dépenses dans l'année	175	K€ HT
Nouveau bilan	866	K€ HT

Les dépenses constatées en 2022 sur le poste Travaux et honoraires correspondent aux soldes des travaux de finition aux abords du lot 6 ARCADE ainsi qu'aux frais de maîtrise d'œuvre.

Le montant prévisionnel des travaux et honoraires techniques est en légère diminution pour compenser l'augmentation du poste frais divers correspondant aux travaux réalisés directement par les concessionnaires.

3.1.4 Rémunération société

Bilan approuvé	160	K€ HT
Cumul des rémunérations au 31.12	152	K€ HT
dont rémunérations dans l'année	9	K€ HT
Nouveau bilan	160	K€ HT

Le montant prévisionnel du poste rémunération reste inchangé.

3.1.5 Fonds de concours

Bilan approuvé	508	K€ HT
Cumul au 31.12	508	K€ HT
dont dépenses dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	508	K€ HT

Le montant prévisionnel du fonds de concours est inchangé.

Ce dernier a été versé en totalité :

- 308 000€ en 12/2017
- 200 000€ en 11/2019

3.1.6 Frais divers

Bilan approuvé	157	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	158	K€ HT
dont frais divers de l'année	2	K€ HT
Nouveau bilan	160	K€ HT

Le montant prévisionnel correspondant aux frais divers est légèrement augmenté de 3 K€ HT par rapport au CRAC 2021 ; une partie du budget prévisionnel travaux correspondant aux interventions réalisées directement par les concessionnaires (factures liées à EDF notamment pour l'éclairage public) est reporté sur le poste « Frais divers ».

3.1.7 Frais financiers

Bilan approuvé	8	K€ HT
Cumul des frais financiers au 31.12	8	K€ HT
dont frais financiers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	8	K€ HT

Le montant prévisionnel des frais financiers est inchangé par rapport au CRAC 2021.

3.2 Produits :**3.2.1 Cessions**

Bilan approuvé	2 027	K€ HT
Cumul des recettes au 31.12	2 027	K€ HT
dont recettes dans l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	2 027	K€ HT

Toutes les recettes de cession ont été perçues. Le poste est inchangé.

3.2.2 Remboursement divers et produits divers

Bilan approuvé	38	K€ HT
Cumul des frais divers au 31.12	38	K€ HT
dont frais divers de l'année	0	K€ HT
Nouveau bilan	38	K€ HT

Le montant prévisionnel du poste « Remboursement divers et produits divers » est inchangé.

3.2.3 Participations / Subventions

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

Il n'est pas prévu de participation ou subvention dans le bilan prévisionnel de l'opération.

3.3 Moyens de financement :**3.3.1 Montant des emprunts**

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

Un emprunt de 500 K€ a été mobilisé le 20/07/2017 afin de financer l'acquisition du foncier et le versement du fonds de concours auprès de la commune.

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€

Il n'est pas prévu d'avance de la Collectivité dans le bilan prévisionnel de l'opération.

3.4 Nouveau bilan prévisionnel

Bilan approuvé	2 064	K€ HT
Nouveau bilan	2 064	K€ HT
Evolution	0	K€ HT

Le nouveau bilan prévisionnel est équilibré en dépenses et en recettes (2 064 K€ HT) et inchangé par rapport au CRAC 2021.

IV. CONCLUSION

La concession d'aménagement « Centre d'Orques » a été signée le 08 mars 2017.

La commercialisation lancée en 2017 a permis de retenir le promoteur Arcade pour la réalisation d'un programme de 83 logements dont 15 en accession locative (PSLA) et 35 logements locatifs sociaux. L'acte de vente a été signé en avril 2019. Les travaux de construction ont démarré mi 2019 pour une livraison prévue initialement début 2021 puis décalée à mi 2021.

Les études techniques pour la réalisation des VRD ont été engagées fin 2018 après désignation des différents prestataires. Les études PRO ont été réalisées au 2nd semestre 2019. La consultation des entreprises a été lancée au 1^{er} trimestre 2020. Ces dernières ont été désignées mi 2020.

Les travaux d'aménagement à réaliser aux abords du lot 06 ont pu débuter au 4^{ème} trimestre 2020 suivant la libération des emprises par le chantier de construction. L'achèvement des travaux VRD est prévu en septembre 2021. Les dernières plantations seront réalisées au 4^{ème} trimestre 2021.

Comme prévu au CRAC 2019, l'aménagement du parking au droit du groupe scolaire a été étudié dans le cadre de la phase PROJET. La décision d'engager les travaux d'aménagement du parking a été prise avec la Collectivité en mai 2021 au regard des résultats de l'appel d'offres de travaux et des atterrissages prévisionnels établis par le maître d'œuvre pour les marchés de travaux engagés.

La réalisation du parking a fait entrer l'opération en phase de finalisation. Le budget global, bien que très tendu, doit permettre d'achever les travaux du parking sans participation de la Collectivité. Il ne permettra cependant pas d'absorber de nouveaux travaux supplémentaires, l'aménageur s'attachant à les éviter.

Les derniers travaux (plantations du parking) s'étant achevés fin 2021, avec une période d'entretien de deux ans, il convient de prolonger la durée de la concession d'aménagement, par un avenant n°3, jusqu'à fin 2024 pour permettre la réalisation des opérations de clôture.

A ce stade d'avancement, le bilan prévisionnel est équilibré.