



Opération d'aménagement CAMBACERES

ZAC CAMBACERES NORD

DOSSIER DE REALISATION MODIFICATIF



3 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Avril 2025

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Préambule

Les modalités de financements correspondent au dernier compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) approuvé par le conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole, à la date de la participation du public par voie électronique.

Les abréviations suivantes sont utilisées :

- 3M : Montpellier Méditerranée Métropole

Compte tenu du programme des constructions à engager dans cette opération d'aménagement, la durée de réalisation de la ZAC CAMBACERES NORD est établie prévisionnellement sur la durée de la concession soit 25 ans. Cette durée sera adaptée à l'évolution des marchés immobiliers de bureaux et de logement dans les années à venir.

Les principaux postes de dépenses (charges) et de recettes (produits) relatifs à l'aménagement de la ZAC CAMBACERES NORD sont les suivants.

CHARGES (dépenses)

ETUDES

Ce poste comprend l'ensemble des études pré-opérationnelles (études hydrauliques, études de sol, études de sécurité publique...), et d'urbanisme (dont l'ensemble des missions confiées à l'urbaniste en chef de la ZAC). Lors des années de réalisation de l'opération, ces études sont principalement liées à la mission d'urbaniste coordonnateur.

Le montant total des études est de **3 653 K€ HT**.

ACQUISITIONS CONCEDANT ET ACQUISITIONS AUTRES

L'ensemble du périmètre de la ZAC représente une superficie de 60 ha.

Sur cette superficie totale, 33 ha environ seront acquis par l'aménageur, les autres terrains inclus dans le périmètre et qui ne sont pas acquis correspondent :

- aux emprises des infrastructures (A9 déplacée, CNM, PEM)
- aux emprises des bâtiments publics existants non acquis : le lycée P Mendès France et le gymnase Spinosi
- aux emprises du parc du Nègues Cats, qui malgré les aménagements prévus (cf poste ci-dessous « TRAVAUX ») restera sous propriété foncière de la 3M.

Le montant des acquisitions inclut le coût des parcelles (bâties ou non bâties), les frais de notaires, les frais de libération des sols.

Le montant des acquisitions foncières fait l'objet d'estimations des services de France Domaines.

Le montant total des acquisitions est de **12 063 K€ HT**.

TRAVAUX

Le poste inclut :

- l'ensemble des travaux de viabilisation à réaliser dans le cadre de la ZAC CAMBACERES NORD (voiries et réseaux divers y compris voirie provisoire d'accès à la gare), les travaux préparatoires et préalables, les travaux spécifiques (raccordement aux réseaux extérieurs) et les travaux de reprise inhérents à ce type d'opération d'aménagement
- l'ensemble des travaux d'aménagement paysager dont les aménagements du parc du Nègue Cats Nord.
- Les aménagements spécifiques liés au parc du Nègue Cats et qui concourent au développement innovant des activités à caractère de loisir urbain dans le futur parc.
- L'ensemble des travaux hydrauliques dont un bassin d'écêtement des crues conforme au DLE. La majorité de ces aménagements hydrauliques se situent dans le parc du Nègue Cats dont certains, pour des raisons gravitaires hors du périmètre de la ZAC CAMBACERES NORD dont elles en constituent des équipements publics connexes.

Le montant total des travaux est de **69 406 K€ HT**.

Il inclut également la réalisation du réseau de chauffage urbain.

HONORAIRES SUR TRAVAUX

- l'ensemble des honoraires liés aux travaux et notamment les honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, les études techniques liées à l'engagement de travaux (notamment travaux de déviation de réseaux) mais également les éventuelles missions d'OPC urbain afin de coordonner les chantiers de construction (PEM, hôtel TIC, promotions...) en interface avec les chantiers de VRD décrit ci-avant.

Le montant des honoraires sur travaux s'élève à **8 680 K€ HT**

REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Le poste inclus les frais de société :

- pour le suivi des acquisitions foncières et la conduite d'opération proportionnelle au montant des dépenses
- la gestion financière de l'opération
- pour le pilotage général de l'opération (forfaitaire)

- la gestion financière et comptable de l'opération
- la commercialisation de l'opération proportionnelle au montant des recettes (ventes de terrains et droits à construire)

Le montant total du poste est de **11 787K€ HT**.

FRAIS DIVERS

Le poste inclus notamment les frais de géomètre (bornages, études topographiques..), les frais de reproduction et d'appel d'offre et les frais de communication ainsi que des frais liés aux phases temporaires (pistes de chantier, parkings provisoire, signalétique spécifique...)

Le montant total des frais divers est de **2 932 K€ HT**.

FONDS DE CONCOURS

Il est prévu deux types de fonds de concours de la ZAC CAMBACERES NORD :

- fond de concours reversé à la Communauté d'Agglomération de Montpellier, maître d'ouvrage de la prolongation du tramway ligne 1 jusqu'au PEM, à hauteur de **2 000 K€ HT**. En effet, des voiries et réseaux divers de desserte de la ZAC OZ1 sont réalisés dans le cadre de ces travaux de prolongation de la ligne 1 pour des raisons de cohérence de chantier.
- Fond de concours pour des équipements publics de proximité et de renforcement d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de Montpellier au fur et à mesure de l'émergence de besoins : **221 K€ HT**

Le montant total des fonds de concours est de **2 221 K€ HT**.

FRAIS FINANCIERS

Ils sont déterminés en fonction de l'échelonnement des moyens de financement et emprunts contractés pour la réalisation de l'opération, des financements à court terme que devra mobiliser la société.

Le montant total des frais financiers est de **4 371 K€ HT**.

TOTAL CHARGES = 115 113 K€

PRODUITS (recettes)

CESSION DE TERRAINS (DROITS A CONSTRUIRE)

Il est prévu de procéder à la cession aux constructeurs des terrains aménagés de la façon suivante :

Pôle tertiaire, enseignement supérieur (programme d'accompagnement du pôle tertiaire supérieur), équipements publics.

Recettes attendues : **85 676 K€ HT**

Pour un total de +/- 400 000 m² SDP

LOYERS ET PUP

Il est prévu de procéder à la réalisation de PUP avec des riverains dans le cadre de leur projets d'aménagements propres et de louer, via des conventions précaires des terrains aux différents constructeurs. Recettes attendues : **1 233 K€ HT**

PARTICIPATIONS DE LA METROPOLE DE MONTPELLIER

Il est prévu une participation de Montpellier Méditerranée Métropole à la ZAC CAMBACERES NORD.

- Bassin d'écroulement de crues à l'aval du Nègues cats (bassin de 74 000 m3) : participation de la 3M à 100 % : **2 000 K€ HT**
- Participation à la desserte provisoire du secteur gare : **2 575K€**
- Participation d'équilibre : **14 590 K€ HT**

Total participations de Montpellier Méditerranée Métropole : 19 165 K€ HT

SUBVENTIONS

La ZAC CAMBACERES NORD bénéficie de subventions des ASF, de l'Etat et de l'ADEME pour un montant total de **6 649 K€ HT**.

PARTICIPATIONS AUTRES OPERATIONS

Plusieurs aménagements de réseaux structurants, de raccordements externes (AEP, HTA, Chauffage urbain, assainissement, voiries) et de dévoiement et dépose de réseaux existants (Canalisation gaz, ligne aériennes EDF, conduite d'irrigation..) sont réalisés dans une logique opérationnelle d'ensemble.

Ces aménagements bénéficient donc à la ZAC CAMBACERES NORD mais également aux opérations d'aménagements successives qui se réaliseront dans le cadre du projet urbain d'ensemble CAMBACERES.

Ces aménagements représentent un investissement de 3 533 K€ honoraires, rémunération et frais inclus). Ils font donc l'objet d'une participation à hauteur de 64% au titre des opérations d'aménagements hors ZAC CAMBACERES NORD.

Soit **2 263 K€ HT**

PRODUITS DIVERS

La ZAC CAMBACERES NORD bénéficie de produits divers (remboursements, produits financiers...) pour un montant total de **127 K€ HT**.

TOTAL PRODUITS = 115 113 €
