



Séance ordinaire du lundi 1 février 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le premier février, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Ressources

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Séverine MONIN, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Jean-François AUDRIN, Boris BELLANGER, Michel CALVO, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Régine ILLAIRE, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Céline PINTARD, Isabelle TOUZARD.

Absent(es) / Excusé(es) :

Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Philippe SAUREL

Ressources - Communes de Lattes et de Pérols - Concession d'aménagement Ode à la Mer - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°6 à la concession d'aménagement - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Jacques MARTINIER, Conseiller Métropolitain, rapporte :

Entre Montpellier et la mer, la Communauté d'Agglomération de Montpellier aujourd'hui devenue Montpellier Méditerranée Métropole, a défini, au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération n°6663 du 17 février 2006, des sites stratégiques d'enjeu communautaire parmi lesquels figure celui situé le long de l'axe constitué par la troisième ligne de tramway sur la Route de la Mer (ancienne RD 21 devenue voirie d'intérêt communautaire et dénommée avenue George Frêche).

Ce site est l'assise d'un projet urbain majeur dit « *Ode à la Mer* » sur les communes de Lattes et Pérols ayant pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction de logements autour des stations de transport en commun pour conduire à une véritable mixité fonctionnelle et sociale et la modernisation ou la création selon les cas d'équipements publics.

En outre ce projet, retenu dans le cadre de l'appel à projets « *Ecocité* » initié par l'Etat pour développer les villes durables, prend en compte, dès sa conception, la gestion et le rattrapage hydraulique, la préservation de la biodiversité, l'organisation des transports autour du réseau de tramway, l'évolution des modes de consommation et de distribution commerciale, l'instauration d'une solidarité urbaine durable et une gestion décloisonnée et intelligente des services urbains.

Il fait l'objet d'une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier en application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme au titre de sa compétence « *aménagement de l'espace* », pour enclencher un processus de renouvellement urbain, et de sa compétence « *développement économique* » pour favoriser une adaptation des formes de distribution aux évolutions des modes de vie. La collectivité a décidé, par délibération du Conseil communautaire n°10387 en date du 29 novembre 2011, de créer l'opération d'aménagement d'ensemble « *Ode à la Mer* », dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a également décidé, par délibération n°10480 du 29 novembre 2011, de confier l'aménagement de cette opération à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) aujourd'hui renommée Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération n° 11781 du 25 juillet 2013 : le Conseil d'Agglomération a précisé que les terrains non commercialisés par la SERM sont destinés à être acquis par la SAAM dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC Parc d'activités de l'Aéroport, au titre de la concession d'aménagement de la Route de la Mer, et que l'excédent prévisionnel de fin d'opération de 2,5 M€ qui sera versé par la SERM à la Communauté d'Agglomération, bénéficiera à l'opération dans le cadre d'une augmentation de la participation du concédant à hauteur de ce même montant de 2,5 M€.

Par délibération n°11729 du 25 juillet 2013, le Conseil d'Agglomération a renommé l'opération « *Ode à la Mer, Nature urbaine* », a approuvé la signature d'un avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie pour repousser d'un an l'échéance initialement prévue en 2014, et a approuvé la signature d'un avenant n°1 à la concession d'aménagement d'ensemble, précisant - d'une part - le périmètre d'intervention de la SAAM en qualité d'aménageur de la ZAC « *Parc d'Activités de l'Aéroport* » renommée ZAC « *Ode Acte 1* », et portant - d'autre part - la participation de la Communauté d'Agglomération de 40 millions d'euros à 42,5 millions d'Euros, afin d'équilibrer les charges supplémentaires qui seront supportées par la SAAM au titre de la ZAC Ode Acte 1. Ces charges concernent notamment d'une part l'acquisition, par la SAAM auprès de la SERM, des terrains du périmètre actuel de la ZAC Parc d'Activités de l'Aéroport non encore commercialisés (sans rémunération de la SAAM au titre de ces acquisitions), et d'autre part, le solde des dépenses d'aménagement de la 1^{ère} tranche de la ZAC restant à réaliser, telles que prises en compte dans le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé approuvés par ladite délibération.

L'avenant n°1 à la concession d'aménagement a été signé le 27 novembre 2013.

L'avenant n°1 à la convention d'avance de trésorerie a été signé le 12 février 2014.

Par délibération n° 12470 du 31 juillet 2014 : le Conseil d'Agglomération a approuvé l'avenant n°2 à la concession d'aménagement, prenant en compte la réduction du bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement d'ensemble de 239 100 000 € à 193 370 000 €, et la réduction de la participation du concédant de 42 500 000 à 32 421 327 €, telles que présentées dans le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement et l'échéancier prévisionnel des charges et produits. Ce travail a été rendu possible par une meilleure lisibilité du projet lors de la poursuite des études et de la définition de la stratégie opérationnelle détaillée des opérations avec la création des ZAC Ode Acte 1 et Ode Acte 2. Cela a ainsi conduit à ne retenir dans le bilan que la partie du projet urbain effectivement réalisable durant les 20 premières années de la concession (2011-2031), et d'autre part à optimiser les produits et charges et leur planification dans le temps.

L'avenant n°2 à la concession d'aménagement a été signé le 8 septembre 2014.

Par délibération n° 13260 du 30 septembre 2015 : le Conseil de Métropole a approuvé la signature d'un deuxième avenant à la convention d'avance de trésorerie d'Ode à la Mer ayant pour objet de porter de six millions à huit millions d'euros l'avance. Ces deux millions complémentaires étaient destinés à être versés au plus tard fin 2015 pour permettre le financement d'une acquisition foncière complémentaire prévue début 2016, et à rembourser au cours de l'année 2016, dans l'attente du montage d'un financement bancaire et/ou l'encaissement de futures cessions.

L'avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie a été signé le 16 octobre 2015.

Par délibération n°14143 du 25 octobre 2016 : le Conseil de Métropole a approuvé la signature :

- d'un troisième avenant à la concession d'aménagement, destiné à allouer une nouvelle participation de la Métropole de 1 M€ spécifiquement affectée au développement économique de la partie publique du projet de Pôle Autonomie Santé dont la réalisation par la concession d'aménagement a été ajoutée à la programmation du quartier des Hauts-de-Lattes ;
- d'un troisième avenant à la convention d'avance de trésorerie ayant pour objet de reporter à 2020 le remboursement des 2 millions d'euros d'avance précédemment remboursable au cours de l'année 2016, compte-tenu de la trésorerie de l'opération et du report de certains revenus en 2020/2021 initialement prévus en 2018, le montant total de 10 millions d'euros et le remboursement du solde restant inchangés.

L'avenant n°3 à la concession d'aménagement a été signé le 26 décembre 2016.

L'avenant n° 3 à la convention d'avance de trésorerie a été signé le 26 décembre 2016.

Par délibération n°14962 en date du 14 novembre 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement et l'échéancier prévisionnel des charges et produits, qui :

- Proroge la durée de la concession à 29 ans (date d'expiration décembre 2040) et modifie la rémunération forfaitaire ;
- Intègre dans la concession les travaux d'équipements publics concourant à l'opération globale d'aménagement, y compris ceux nécessaires à la viabilisation d'un programme immobilier de commerces et bureaux spécifiquement concerné se situant dans le quartier « Bir Hakeim » sur les parcelles AE 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 138 ;
- Autorise l'aménageur à consentir des conventions d'occupation des voiries, espaces verts et espaces libres au profit d'un opérateur énergétique. La durée de ces conventions pourra excéder le terme de la présente concession d'aménagement. Le tarif de cette occupation sera conforme aux montants définis par la Métropole, s'ils existent à la date de la signature de la convention, pour l'occupation du domaine public par un réseau de chaleur.

Par délibération n° 2019-647 du 29 novembre 2019 : le Conseil de Métropole a approuvé la signature d'un cinquième avenant à la concession d'aménagement d'Ode à la Mer ayant pour objet d'augmenter le montant de la participation initialement de 33 421 327 € de 1 350 000 € repartit comme suit :

- 1 100 000 € au titre des participations du PUP (Projet Urbain Partenarial) avec Terre du soleil reçu par la Métropole et reversée au bilan de la concession Ode à la Mer ;
- 250 000 € au titre des études préalables sur l'extension du périmètre visé à l'article 1 concernant l'intégration d'une partie de la ZAC des commandeurs dans la concession Ode à la Mer.

Le nouveau montant total des participations du concédant est de 34 771 327€

L'avenant n°5 à la concession d'aménagement a été signé le 15 mai 2020

Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la SA3M présente à Montpellier Méditerranée Métropole le compte rendu financier de l'opération pour l'exercice 2019 et l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

Il est rappelé que l'opération d'aménagement porte sur un périmètre d'environ 250 hectares situé sur les communes de Lattes et de Pérols. Les objectifs de la collectivité pour cette opération d'aménagement sont :

- Le renouvellement du tissu économique existant ;
- La recomposition des équipements commerciaux ;
- L'introduction de logements (mixité autour des stations de tramway) ;
- L'introduction d'immobiliers d'entreprises ;
- La modernisation et/ou création d'équipements publics ou privés.

Le programme global prévisionnel des constructions comprend environs 900 000 m² de Surface de Plancher (SDP) nouvelles.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, 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.

Le cadre opérationnel de renouvellement urbain d'ensemble de ce territoire est opéré selon un processus de mise en place d'outils et de procédures d'aménagement successives par secteurs opérationnels cohérents (sous forme de ZAC, PUP, ou secteurs à taxe d'aménagement majorée, ...). Deux ZAC ont été créées, la ZAC Ode Acte 1 sur le secteur de l'Ecopole (12,5ha) et la ZAC Ode Acte 2 (111ha).

Etat d'avancement de l'opération d'aménagement d'ensemble :

L'activité de l'opération en 2019 s'est concentrée sur :

- La poursuite des études en vue du lancement de la déclaration de projet sur la commune de Lattes emportant mise en compatibilité du PLU de plusieurs sites de projets, après avis de recevabilité par la DREAL ;
- La constitution du dossier de réalisation du projet et réalisation du diagnostic de l'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique ;
- Le Pôle Autonomie Santé : choix de la maîtrise d'œuvre ;
- Le quartier dit des « Platanes », îlot stratégique : stabilisation de la fiche de lots pour cessions pour permettre la mise au point de la programmation ;
- Le quartier dit du « Delta » : reprise de la programmation urbaine ;
- Quartier dit du « Soriech Nord » : définition du renouvellement urbain, stabilisation de fiches de lots en vue de consultations promoteurs par les propriétaires ;
- Quartier dit « Bir Hakeim » : dépôt du permis de construire sur le lot BH3 et finalisation des négociations foncières, dépôt d'un PC tertiaire et signature d'un PUP hors ZAC ;
- Mise en place d'une plateforme de services à l'échelle de l'opération d'aménagement. dans le cadre de la ville connectée.

Zone en diffus hors ZAC :

Sur cette zone, la SA3M conduit le développement des secteurs urbanisés mixtes non intégrés en ZAC, dans le cadre de procédures d'urbanisme appropriées (secteurs à TA majorée et PUP...), afin d'accueillir des projets privés « spontanés » en cas de mutation foncière.

En 2019 : poursuite du suivi des opérations sur des fonciers privés directement acquis par des promoteurs auprès des propriétaires et le long de l'avenue Georges Frêche à Boirargues, en liaison avec la Commune de Lattes et à Bir Hakeim en liaison avec la Commune de Pérols.

Gestion locative des locaux commerciaux :

En 2019, l'aménageur a re-commercialisé des enseignes partantes et préparé des nouveaux baux précaires en vue de leur transfert.

Mouvements financiers :

Du point de vue des mouvements financiers effectués, l'opération enregistre fin 2019 un cumul de 68 998 000 € de charges, dont 3 987 000 € réalisés en 2019. Les charges réalisées en 2019 concernent notamment les études, les acquisitions, les travaux préparatoires, la rémunération du concessionnaire et les frais financiers.

Au 31 décembre 2019, les produits de l'opération enregistrent un cumul de 28 810 000 €, dont 2 418 000 € réalisés en 2019. Les produits réalisés en 2019 concernent notamment les loyers du patrimoine géré par le concessionnaire (1 731 000 €) et une subvention du Fonds National de l'Archéologie Préventive (522 000 €).

L'année 2020 a permis de :

- Rencontrer les services de l'Etat avec l'ensemble des états initiaux des études faune flore, air santé acoustique, circulation, et les propositions d'évitement de réductions ou de compensations pour le périmètre de la ZAC Ode Acte 2 ;
- Poursuivre les études nécessaires au dépôt du permis de construire du Pôle Autonomie Santé ;
- Etablir des faisabilités pour la réalisation des objectifs de la nouvelle gouvernance et notamment les possibilités d'équipement alternatifs au concept *Shopping Promenade* ;
- Mettre en œuvre une veille foncière de l'immobilier notamment sur les sites du Fenouillet Sud en Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Rouge et sur le site de Pailletrice ;
- Réaliser diverses études opérationnelles et travaux.

Evolution des orientations de l'opération :

Les objectifs de réinvestissements urbains, de protection contre les inondations et de renaturation sont confirmés et consolidés. Mais la perspective de l'arrivée du nouveau stade « *Louis Nicollin* » pourrait redynamiser l'opération en donnant à ce nouveau quartier à la fois une dynamique de transformation urbaine et une image liée aux sports et aux loisirs.

L'évolution de la programmation de l'opération à travers l'arrivée du futur stade doit permettre le renouvellement du projet urbain. Elle doit permettre la réalisation d'une ambition forte, celle d'engager la mutation de la plus vaste périphérie commerciale de la Métropole. Il s'agit de la faire évoluer vers un urbanisme plus mixte, plus compact et plus « intense » autour des stations de la ligne 3 de tramway intégrant logements, immobiliers d'entreprises, services publics et privés, ainsi que des formes commerciales renouvelées mieux adaptées aux nouveaux modes de consommation et à l'évolution des nouveaux modes de distribution qui en résultent. L'opération Ode doit aussi répondre aux forts enjeux de renaturation indispensables à la réparation d'une artificialisation excessive des sols, pour redonner ses droits à la nature, retrouver les écoulements hydrauliques naturels et les indispensables continuités écologiques nécessaires à la préservation de la biodiversité.

En outre, la mise en place d'une plateforme de services à l'échelle de l'opération d'aménagement est envisagée. Dans le cadre de la ville connectée, cette démarche repose sur les éléments :

- Créer une plateforme de services permettant de mettre à disposition un ensemble de services issus des données remontées par les capteurs ;
- Installer un ensemble de capteurs et d'infrastructures réseau dans les bâtiments créés sur les différents quartiers pilotés par la SERM et la SA3M ;
- Créer un véritable « portail numérique de quartier ». Les dépenses relatives à la conception et la mise en place de cette plateforme qui ne sont pas prises par les opérateurs-constructeurs seront intégrées à l'opération d'aménagement (ces dépenses seront partagées entre les différentes opérations concernées, au prorata des m² à construire).

Bilan d'aménagement et évolution :

Le bilan dépenses/recettes de l'opération d'aménagement est revu à la hausse de 252 849 000 € à 272 291 000 € (soit +7.6%) consécutivement à deux facteurs principaux :

- L'intégration de l'acquisition d'une partie des locaux commerciaux du Fenouillet sud afin de renaturer ce corridor écologique ;
- L'intégration de risques potentiels.

La promesse de vente relative au centre commercial dénommé « *Shopping Promenade* » projeté dans le cadre de l'opération Ode à la Mer est devenue caduque depuis le 30 juin 2020, faute pour le pétitionnaire, d'avoir levé l'ensemble des conditions suspensives, en particulier celles relatives aux autorisations administratives nécessaires au projet purgées de tout recours.

L'augmentation des dépenses est en totalité équilibrée par une augmentation des subventions (Fonds archéologiques, subventions pour le PAS, subventions Renaturation Fenouillet sud) mais aussi par une augmentation du niveau des participations de la Métropole.

La participation du concédant évolue de 34 771 000 € à 55 671 000 € soit une augmentation de 20 900 000 € :

- 12 900 000 € au titre des nouveaux risques potentiels identifiés dans le cadre du renouvellement urbain complexe de ce site.
- 8 000 000 € au titre de la contribution à l'acquisition d'une partie du *Fenouillet Sud* pour la renaturation de ce site inondable inscrit dans un corridor écologique.

12 921 000 € de participations ont d'ores et déjà été versés à la concession au 31 décembre 2019. 500 000 € de participation ont été versés en 2020.

Les subventions de l'Etat et de la Région Occitanie, dans le cadre du contrat de plan Etat/Région (CPER) signé en 2016 par la Métropole et du pacte Métropolitain signé en 2017, relative à la construction du Pôle Autonomie Santé, sont prises en compte dans le bilan à hauteur de 100%, soit 3 300 000 €.

Une subvention de 7 M€ a été introduite au titre de la destruction de friches commerciales et de la désimperméabilisation des zones sensibles pour la création des corridors verts et bleus inscrits au SCOT sur le Fenouillet Sud.

Une autre subvention, partiellement perçue (922 000 €) du Fonds National de l'Archéologie Préventive est prise en compte pour la somme de 1 419 000 € (reste à percevoir 522 000 € en 2023).

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- d'approuver le compte rendu annuel de l'opération d'aménagement *Ode à la Mer*, présenté par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) pour l'exercice 2019 ;
- de prendre en considération les cessions et les acquisitions effectuées par le concessionnaire sur l'année 2019 ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé de l'opération d'aménagement *Ode à la Mer*, tel qu'établi par le concessionnaire au 31 décembre 2019 ;
- d'approuver l'avenant n°6 à la concession d'aménagement modifiant le montant de la participation du concédant ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote électronique, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 13 voix

M. William ARS, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, M. Cyril MEUNIER, Mme Céline PINTARD, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Jean-Luc SAVY.

Fait à Montpellier, le 16/02/21

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 16 février 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210201-153081-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 16/02/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Compte rendu annuel a la collectivité
- Synthese Bilan
- Projet avenant 6

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.