



## Séance ordinaire du jeudi 18 octobre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le dix huit octobre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Relations internationales, tourisms, parcs d'activité

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Christophe COUR, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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

Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Perla DANAN, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Clare HART, Alex LARUE, Eric PASTOR, Henri ROUILLEAULT.

### Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Jean-Luc COUSQUER, Jacques DOMERGUE, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Chantal MARION, Eric PETIT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Jean-Luc SAVY

## **Relations internationales, tourisms, parcs d'activité - ZAC Parc Euromédecine 2 - Communes de Montpellier et de Grabels - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Avenant n° 11 - Approbation - Autorisation de signature**

Monsieur Gilbert PASTOR, Vice-Président, rapporte :

Par délibération du 24 février 1988, le Conseil de District a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Parc Euromédecine II sur les communes de Montpellier et de Grabels et a concédé l'opération à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM).

Après extension du périmètre suite à la délibération du 20 décembre 1989, le Parc Euromédecine II couvre une superficie totale de 92 hectares dont 65 hectares cessibles et un programme de constructions de 570 000 m<sup>2</sup> dédié principalement aux activités médicales et paramédicales mais également à des activités tertiaires et de services aux entreprises, et de l'habitat à proximité du quartier de la Valsière sur Grabels.

Par avenants, les missions d'études, de réalisation et d'exploitation des hôtels d'entreprises spécialisées en biotechnologies ont été confiées à la SERM. Ainsi, Cap Gamma, Cap Delta et Cap Sigma (3500 m<sup>2</sup> chacun) ont été livrés respectivement en 2004 et 2007 et 2011.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment de l'article L.300-5, la SERM présente le compte rendu financier de la concession d'aménagement du Parc Euromédecine II pour l'exercice 2017 ainsi que l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

### **Opération d'aménagement**

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses réalisées pour l'opération d'aménagement du parc Euromédecine II s'élève à 37 150 000 € HT dont 541 000 € HT pour l'exercice 2017, correspondant essentiellement à la poursuite des travaux d'aménagement sur le secteur grabelois (poursuite travaux tranche 3 et finalisation des travaux sur la rue Ranchin).

A la suite de malfaçons constatées sur la rue Pasteur et alors que cette voie a été réalisée en 2007, un accord amiable a été trouvé avec l'entreprise ayant réalisé les travaux et le maître d'œuvre à hauteur des conclusions du rapport d'expertise, soit un préjudice de 377 000 €. Cette somme sera affectée à la réalisation des travaux de remise en état, majorée de 185 000 € pour d'éventuelles reprises sur les réseaux existants.

Après déclassement, la SERM a acquis un chemin communal sur Grabels (3724 m<sup>2</sup>). A ce jour, le foncier est maîtrisé, hormis sur le secteur du coteau Puech Villa à Montpellier.

Au cours de l'année 2017, un lot (1837 m<sup>2</sup>) a fait l'objet d'une cession à la SCI EFATA 2015 (IDVET). Aucun compromis de vente n'a été signé. Le bilan des cessions augmente compte tenu du résultat de l'appel à projets auprès de promoteurs du 4<sup>ème</sup> lot d'habitat de la rue Ranchin (lot 338).

Le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération d'aménagement s'établit à 50 569 000 € HT en dépenses et à 50 634 000 € HT en recettes avec une participation de Montpellier Méditerranée Métropole au financement des équipements publics de 7 964 000 € HT, entièrement versée à ce jour.

### **Biopôle : réalisation et exploitation de l'ensemble immobilier Cap Gamma et Cap Delta**

Au 31 décembre 2017, l'immeuble Cap Gamma était occupé à 86% avec des loyers perçus, représentant 495 000 € HT (hors charges) pour l'année 2017. Or depuis, Idenix qui occupait plus de la moitié du bâtiment a fermé le 31 mars 2018 faisant chuter le taux d'occupation à 27%. Des travaux sont à engager pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses d'exploitation de Cap Gamma s'élève à 8 844 000 € HT dont 559 000 € HT pour l'année 2017. Au terme de la concession, les dépenses prévisionnelles d'exploitation s'élèveront à 15 005 000 € HT et les recettes prévisionnelles à 15 978 000 € HT.

Au 31 décembre 2017, Cap Delta était loué à 94 % pour un montant total de loyers s'élevant à 438 000 € (hors charge). Au 31 décembre 2017, les dépenses d'exploitation de Cap Delta s'élevaient à 12 033 000 € HT dont 437 000 € HT pour l'année 2017 ; alors que les recettes d'exploitation s'élevaient au 31 décembre 2017 à 13 804 000 € HT dont 641 000 € HT pour l'année 2017. A terme, le cumul des dépenses d'exploitation s'élèvera à 19 828 000 € HT et le cumul des recettes d'exploitation à 22 220 000 € HT.

### **Biopôle : réalisation et exploitation de Cap Sigma**

Réalisé en 2011 avec l'aménagement d'un site contigu de 2 hectares, Cap Sigma est le troisième hôtel d'entreprises du Biopôle. Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation était de 70 % puisqu'un lot reste vacant en RDC ainsi que la totalité du R+3.

Des travaux d'aménagement pour un montant de 669 000 € ont été provisionnés en 2018, 2019 et 2020 pour l'accueil d'un preneur. Le bilan financier lié à l'exploitation du bâtiment est déficitaire, une participation complémentaire de 350 000 € est sollicitée par la SERM en fin d'opération.

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses d'investissement réalisées s'élevait à 9 395 000 € HT dont 40 000 € HT pour l'année 2017. Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses d'exploitation s'élevait à 3 954 000 € H.T. dont 810 000 € H.T. pour l'année 2017.

Le bilan d'exploitation prévisionnel de Cap Sigma pour la durée de la concession s'élève à 14 559 000 € HT en dépense et intègre les recettes d'exploitation estimées à 11 142 000 € HT.

### **Bilan financier prévisionnel consolidé.**

Le bilan consolidé est en augmentation de 730 000 €, en raison de la nécessaire remise en état de la rue Pasteur et des travaux à réaliser sur le biopôle. L'accroissement des charges conjugué à un faible rythme de commercialisation fragilisent la trésorerie qui sera compensée en partie par l'évolution programmatique prévue près de l'avenue de Rome. Il est néanmoins proposé d'augmenter la participation du concédant de 350 000 € pour Cap Sigma, objet de l'avenant n° 11.

A échéance, le bilan financier prévisionnel consolidé de l'ensemble de la concession (opération d'aménagement et Biopôle) s'équilibre à 99 708 000 € HT en dépenses et en recettes.

La diversification de la vocation de la ZAC (activités productives, activités tertiaires, logement) telle que le propose l'étude menée par La Fabrique Urbaine permettra d'améliorer la commercialisation et de favoriser la mixité au sein de ce parc. Davantage de qualité au sein des espaces publics sera recherchée.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité de la concession d'aménagement de la ZAC Parc Euromédecine II, à Grabels et Montpellier, présenté par la SERM pour l'exercice 2017,
- approuver le bilan financier prévisionnel consolidé de l'ensemble de la concession et son plan de trésorerie,
- prendre en considération le tableau des cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2017,
- approuver l'avenant n°11
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 72 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 3 voix

M. Pascal KRZYZANSKI, M. Max LEVITA, M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 25/10/18

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 26 octobre 2018  
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-243400017-20181018-59998-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire :  
Réception en Préfecture : 25/10/18

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

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.