



## Séance ordinaire du jeudi 26 avril 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-six avril, 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

Nombre de membres en exercice : 92

Relations internationales, tourisme, parcs d'activité

### Présents :

Fabien ABERT, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Rabii YOUSSEF.

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

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Régine ILLAIRE, Laurent JAOUL, Gérard LANNELONGUE, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Bernard TRAVIER.

### Absents :

Lorraine ACQUIER, Maud BODKIN, Djamel BOUMAAZ, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Audrey LLEDO, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre RICO, Noël SEGURA, Annie YAGUE.

## **Relations internationales, tourisms, parcs d'activité - Zone D'aménagement Concerté CANNABE - Commune de Cournonterral - Désignation d'un aménageur dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence - Approbation du traité de concession d'aménagement**

Monsieur Gilbert PASTOR, Vice-Président, rapporte :

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en Conseil de Métropole le 24 novembre, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale.

Un des enjeux énoncés par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier à usage d'activités, notamment celles de type économie productive, créatrice de richesse et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirects (de sous-traitances notamment) très importante. Les activités productives et de logistique ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activité.

De manière complémentaire, Montpellier Méditerranée Métropole, développe une politique ambitieuse en matière d'agroécologie et d'alimentation qui participe elle aussi activement à l'économie du territoire et au maintien ou à la création d'emplois. Celle-ci a notamment pour objectif de créer le socle de développement de la filière de production agricole d'amont en aval (production, transformation, distribution et commercialisation).

Le projet d'aménagement du site Cannabe situé sur la Commune de Cournonterral s'inscrit donc à la fois dans les objectifs du SAE et dans ceux du pilier stratégique agroécologie et alimentation de Montpellier Méditerranée Métropole, car il intègre, au sein d'une même opération d'aménagement, un parc d'activités et un hameau agricole destiné à l'implantation de sièges d'exploitations agricoles.

Cette opération d'aménagement permettra notamment de répondre aux demandes des PME (Petites et Moyennes Entreprises) et TPE (Très Petites Entreprises) artisanales ainsi qu'aux agriculteurs locaux. Elle contribuera à renforcer, sur l'Ouest du territoire de la Métropole, le maillage de parcs d'activités mixtes dits de "proximité". De surcroît, ce projet répondra aux critères d'excellence en termes de développement durable, définis dans le SAE, puisqu'il fera l'objet d'une certification Haute Qualité Environnementale Aménagement<sup>TM</sup>.

Par délibération en date du 28 septembre 2016, le Conseil de Métropole a défini les objectifs du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site Cannabe. Ils se déclinent de la manière suivante :

- répondre à la demande d'implantation d'entreprises sur ce secteur, et de fait, permettre la création d'emplois,
- conforter les secteurs d'activités économiques proches (Frigoulet), par l'accueil d'activités artisanales et de service,
- conforter l'agriculture de proximité et permettre l'implantation de sièges d'exploitations agricoles,
- participer à la constitution d'une unité urbaine de dimension suffisante autorisant l'implantation d'équipements,
- assurer une transition paysagère de qualité entre le secteur de projet et la plaine agricole de Cournonterral,
- imaginer des aménagements intégrant les principes du développement durable (par le choix des matériaux, du mobilier et des essences végétales, par la gestion de l'éclairage public, par la performance énergétique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, la distribution et la gestion des ressources...).

A l'issue d'une phase de concertation, le Conseil de Métropole a approuvé la création de la ZAC Cannabe à Cournonterral. Sur un périmètre d'environ 9 hectares, cette opération d'aménagement proposera environ 45 000 m<sup>2</sup> de surface cessible permettant la construction d'environ 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis entre :

- la création d'un parc d'activités destiné à accueillir des petites et moyennes entreprises et des équipements publics de superstructure ;
- le développement d'un hameau agricole permettant l'accueil de sièges d'exploitations et d'un équipement mutualisé à destination des agriculteurs ;
- l'aménagement d'une oliveraie/amanderaie qui permettra de préserver et développer la biodiversité tout en intégrant paysagèrement la ZAC Cannabe.

Par délibération n°14471 du 22 février 2017, le Conseil de Métropole a approuvé le principe de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Cannabe dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le même Conseil a procédé lors de sa séance du 29 mars 2017 à l'élection des représentants de la Métropole au sein de la commission d'examen conformément à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme ; Madame Chantal MARION a été désignée comme étant la personne habilitée à engager les discussions.

Les principales missions qui seront confiées au futur concessionnaire sont les suivantes :

- acquérir le foncier, soit auprès du concédant ou de son prestataire, soit directement auprès des propriétaires,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,
- obtenir l'accord des futurs gestionnaires des équipements publics,
- aménager et de réaliser les équipements d'infrastructure,
- assurer la commercialisation des biens et négocier les conventions de participation,
- négocier les moyens de financement les plus appropriés.

La présente consultation a été passée selon la procédure de concession d'aménagement transférant un risque économique au concessionnaire prévue par les articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme, par l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et son décret d'application n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession, ainsi que par les articles L. 1410-1 à L. 1410-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette procédure qui relève de l'article 10 du décret cité ci-avant est passée sous la forme d'une procédure restreinte dans la mesure où la valeur estimée de la concession est inférieure au seuil européen.

La procédure s'est déroulée de la manière suivante :

Un avis d'appel public à la concurrence a été publié dans un journal d'annonces légales (Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics), au Journal Officiel de l'Union Européenne, dans un journal spécialisé dans le domaine de l'urbanisme et des travaux publics (le Moniteur des Travaux Publics), et sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole. La date limite de remise des candidatures était fixée au 24 mai 2017 à 12h.

Un seul dossier de candidature a été reçu, à savoir, celui de la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM).

Le dossier de consultation a été transmis au candidat le 21 août 2017 et la date limite de réception des offres a été fixée au 2 octobre 2017 à 12h.

Le candidat (SERM) a déposé son offre dans les délais.

Le 19 octobre 2017, la commission d'examen a procédé à l'ouverture de l'offre de la SERM et l'a mise à l'analyse.

Le 27 novembre 2017, la commission d'examen a eu présentation de l'analyse de l'offre de la SERM et a

validé les points soumis à précisions préalables et à négociation auprès du candidat, conformément à l'article R.300-8 du code de l'urbanisme.

Le candidat a reçu le 5 décembre 2017 un courrier signé par la Présidente de la commission d'examen l'invitant à une réunion de négociation fixée au 11 décembre 2017, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole. Ce courrier informait préalablement le candidat de la teneur des points soumis à précisions préalables et à négociation.

Le candidat a pu réceptionner le 14 décembre 2017, un courrier signé par la Présidente de la commission d'examen, l'invitant à remettre une offre définitive avant le 22 décembre 2017 à 12h. L'offre définitive de la SERM a été reçue dans les délais.

L'offre définitive satisfait aux exigences de Montpellier Méditerranée Métropole telles que mentionnées dans le dossier de consultation. Le candidat a démontré ses capacités techniques et financières et son aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée. La note remise est claire, les enjeux sont bien appréhendés, les moyens humains affectés sont satisfaisants et cohérents au regard des prestations demandées. Le calendrier d'intervention est cohérent.

Les propositions d'amendement du traité sont pertinentes. Le candidat a optimisé le montant de la participation du concédant en intégrant un apport en nature du foncier ce qui conduit à limiter le montant de la participation en numéraire.

Le bilan financier pluriannuel est cohérent et les prix de cession envisagés conformes au prix du marché. Les produits figurant au bilan, proviennent essentiellement de la cession des parcelles une fois celles-ci viabilisées (3 695 000 €).

La rémunération est en adéquation avec l'ampleur et la complexité des tâches qui seront confiées au candidat. Celle-ci s'élève à 492 000 € (soit 10,7 % du pied de bilan), ce qui est tout à fait conforme avec ce qui se pratique habituellement et au regard des prestations demandées et de la nature de l'opération.

S'agissant de la prise en charge d'un risque, six risques ont été identifiés et seront portés par l'aménageur (soit en totalité, soit partagé avec le concédant) avec une provision sur marge de 72 500 € imputée au bilan. Dans l'hypothèse où l'aménageur maîtriserait parfaitement les risques à sa charge, la provision sur risque pourrait se transformer en une marge qu'il conserverait au terme de la concession.

Le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'il ressort dans l'offre définitive s'établit, en charges et en dépenses, à 4 590 000 € HT pour une durée prévisionnelle de la concession de 8 ans à compter de sa prise d'effet.

A la suite de négociations entre le concédant et le candidat, la participation d'équilibre à apporter par le concédant a été optimisée par rapport à sa proposition initiale et s'élève désormais à 895 000 € (contre 925 000 € dans la proposition initiale) dont 236 000 € en numéraire, le reste (659 000 € - estimation des Domaines) consistant en un apport en nature du foncier. La participation sera demandée en 2019 ce qui représente un échancier de versement cohérent avec le maintien à l'équilibre de la trésorerie de l'opération.

Au regard de l'avis favorable émis le 05 avril 2018 par la commission d'examen chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues telle que prévue à l'article L.300-8 du Code de l'urbanisme, il est proposé à l'assemblée délibérante de désigner la SERM en tant que titulaire de la concession d'aménagement Cannabe et d'approuver le traité de concession.

Il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- désigner la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine, en tant qu'aménageur de la ZAC Cannabe à Cournonterral,
- approuver le traité de concession d'aménagement de la ZAC Cannabe,
- approuver l'apport d'une participation d'équilibre de Montpellier Méditerranée Métropole à la concession d'aménagement à hauteur de 895 000 €, hors champs d'application de la TVA,
- dire que la durée du traité de concession est de huit années à compter de sa notification,
- dire que les crédits sont et seront inscrits au budget de Montpellier Méditerranée Métropole chapitre 906,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 3 voix

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

Fait à Montpellier, le 03/05/18

Pour extrait conforme,  
**le Président**

**Signé.**

**Philippe SAUREL**

Publiée le : 4 mai 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180426-34607-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/05/18

**Liste des annexes transmise 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.