



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, tourisme, parcs d'activité

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Geniès BALAZUN, 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, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, 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, Jean-Luc SAVY, 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, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Eric PASTOR, Eric PETIT, Henri ROUILLEAULT.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Jean-Noël FOURCADE, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Jean-Luc COUSQUER, Isabelle GIANIEL, Chantal LÉVY-RAMEAU, Arnaud MOYNIER, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Relations internationales, tourisms, parcs d'activité - Commune de Montpellier - Port Marianne Porte de la Méditerranée - Odysseum - Concession d'aménagement avec la SERM - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Avenant n°4 à la convention d'avance de trésorerie - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Gilbert PASTOR, Vice-Président, rapporte :

La ZAC Port Marianne – Portes de la Méditerranée, désignée sous l'appellation « Odysseum », a été concédée à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) dès 1996, afin de lui confier les études et la réalisation de cette opération d'aménagement.

La ZAC créée le 27 juin 1996 et étendue par délibération n°6416 en date du 19 avril 2005 couvre une superficie d'environ 50 hectares. Elle a pour vocation l'accueil d'activités, d'équipements et de services privés et publics, sièges sociaux et commerces dans le cadre d'un ensemble réunissant un complexe de loisirs urbain et un pôle commercial de niveau régional intégrés au projet d'extension planifié du centre-ville historique et bénéficiant d'excellentes dessertes.

Initialement engagée par la Ville de Montpellier mais ayant été déclarée d'intérêt communautaire, les modalités de transfert de cette opération ont été fixées par délibérations respectives de la Ville de Montpellier et de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (devenue Montpellier Méditerranée Métropole) en date des 27 mai et 27 juin 2003.

Un premier avenant à la concession, signé en 1998, a permis d'étendre la durée de la concession ainsi que le périmètre d'intervention de la SERM. Plusieurs avenants à la concession sont venus par la suite modifier les termes de la concession initiale, notamment l'avenant n°3 ayant permis de transformer la concession d'aménagement en convention publique d'aménagement, conformément aux dispositions de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000.

Un avenant n°5, approuvé par délibération n°6367 du 15 mars 2005, a permis de confier à la SERM la réalisation et l'exploitation provisoire du Pôle Ludique 2 d'une surface de plancher d'environ 28 000 m² et a porté l'échéance de la convention d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2012.

Par avenant n°6, approuvé par délibération n°7252 du 26 septembre 2006, une nouvelle extension du périmètre de la ZAC a été confiée à la SERM.

Par avenant n°7, approuvé par délibération n°7430 du 22 décembre 2006, les études, les acquisitions et la réalisation des travaux de construction d'un parking d'échange tramway de 1 700 places ont été attribuées à la SERM.

Par délibérations n°7497 et n°7495 en date du 13 février 2007, le Conseil a approuvé le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC Port Marianne - Portes de la Méditerranée ainsi que son dossier de réalisation.

Par délibération n°7775 en date du 23 juillet 2007, un avenant n°8 a été approuvé, prorogeant la durée de la mission de l'aménageur jusqu'en 2016.

Parallèlement, les projets de réalisation des activités et des équipements publics se sont poursuivis : construction de l'aquarium Mare Nostrum, la patinoire Végapolis, le planétarium Galilée, du Pôle Ludique 2, ouverture de restaurants, ouverture des magasins Ikea et Décathlon, inauguration du Complexe ludique et Commercial, du prolongement de la ligne 1 du tramway et du parking d'échange Circé à l'automne 2009.

Par avenant n°9 suivant délibération n°10321 du 28 juillet 2011, le montant prévisionnel de la participation de la collectivité a été fixé à 4 320 000 € HT en vue de la réalisation de la place du XX^{ème} siècle.

Par avenant n°10 en date du 8 septembre 2014 (délibération du 31 juillet 2014) le Conseil a approuvé la prolongation de la durée de la concession jusqu'en 2025.

Par délibération du 19 juillet 2012 le Conseil a approuvé une première convention d'avance de trésorerie, signée le 13 août 2012.

Par délibération du 19 décembre 2013, le Conseil a approuvé une nouvelle convention d'avance de trésorerie, signée le 20 décembre 2013.

Par une délibération du Conseil du 2 novembre 2017, a été approuvé l'avenant n°3 (signé le 20 février 2018) à la convention d'avance de trésorerie qui réajuste l'échéancier de remboursement de l'avance de trésorerie consentie par la Métropole.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la SERM présente aujourd'hui à Montpellier Méditerranée Métropole le compte rendu financier de l'opération d'aménagement pour l'exercice 2017 et l'évolution des bilans financiers prévisionnels et du plan de trésorerie.

Le détail des trois sous-opérations de la concession se présente comme suit :

ZAC Portes de la Méditerranée – infrastructures (sous-opération)

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses réalisées s'élève à 56 785 000 € HT dont 472 000 € HT réalisés en 2017 correspondant aux études urbaines, impôts fonciers et travaux de finitions des voiries et réseaux de la ZAC ainsi qu'à la rémunération de l'aménageur et à des frais financiers.

Le cumul des recettes réalisées au 31 décembre 2017 s'élève à 54 679 000 € HT.

Le cabinet Bruno Fortier a conduit ses missions d'études urbaines pour le développement du secteur dit « Grand périmètre Odysseum » couvrant le périmètre des opérations Odysseum, Odysseum Est, Hippocrate et leurs environnants (A709 notamment).

Cette mission permet d'envisager les opportunités de développement de chaque entité composant ce périmètre étendu. Requalification de l'A709, échangeur Odysseum et prolongation du tramway poseront les bases du développement des opérations. Elles permettent d'identifier le potentiel de recettes de cessions supplémentaires dans les années à venir.

Un protocole transactionnel a été signé avec Klépierre. Il prévoit :

- Le versement de 79 000 € d'indemnités de retard sur le volume 27, à percevoir en 2018 ;
- Une recette supplémentaire de 3 521 000 € (2018/2019) liée à un dépôt de demande de permis de construire pour la reconversion de 3 521 m² SdP (l'ancien bowling-karting et des surfaces dans le centre commercial) notamment pour accueillir une nouvelle enseigne, inscrit au bilan de la ZAC, avec un risque sur cession de 1 600 000 €,
- Une indemnisation sur la vente du pôle ludique de 6 574 000 € (2018/2019) inscrite au bilan du pôle ludique avec un risque de 1 735 000 €.

Le bilan de la ZAC prend en outre en compte les recettes actualisées suivantes :

- la commercialisation du lot 2 (2964 m² SdP - projet Ammonite), représentant 652 000 € de recettes (contre 587 000 € estimé au CRAC précédent), décalé de fin 2017 à début 2018,
- une commercialisation prévisionnelle du lot 6, à l'est de Décathlon (10 000 m² SdP) prévue en 2020 et réévaluée à 2 500 000 € de recettes (contre 4 500 000 € au précédent CRAC),
- une convention de participation sur la parcelle Baush & Lomb (18 000 m² SdP à 232 € HT/m²) soit 4 300 000 € de recettes en 2025,
- Les autres droits à construire restant à réaliser,

Le projet d'extension d'IKEA, qui représentait une recette attendue de 482 000 € en 2017 est abandonné.

Pour faire face à l'évolution de la trésorerie de l'opération, Montpellier Méditerranée Métropole a consenti une avance de 12 000 000 € à l'opération dont 2 000 000 € ont été remboursés fin 2015.

Il est proposé que les 10 000 000 € restant dus soient remboursés selon l'échéancier modifié suivant :

- 2 500 000 € en 2018,
- 1 500 000 € en 2019,
- 3 500 000 € en 2020,
- 2 500 000 € en 2025.

Pour cela, il est proposé de modifier la convention d'avance de trésorerie par un avenant n°3.

Le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération s'établit à 60 408 000 € HT en dépenses. Il prend en compte une augmentation des dépenses de 673 000 € HT liées aux études et aux travaux en accompagnement des lots livrés.

Le bilan financier prévisionnel révisé des recettes de cette sous opération s'établit ainsi à 64 035 000 € HT en recettes (augmentation de 787 000 €).

ZAC Portes de la Méditerranée – superstructures : Pôle Ludique 2 (sous-opération)

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses réalisées s'élève à 31 281 000 € HT. Les recettes s'élèvent en 2017 à 24 828 000 € HT correspondant au 1^{er} règlement de 21 700 000 € HT par l'investisseur Icade Klépierre pour l'achat du pôle ludique. Conformément au protocole signé avec Klépierre, le solde de 6 574 000 € est inscrit en 2019/2020. Il prévoit cependant un risque sur cession de 1 735 000 € lié à la nécessité d'obtenir un accord en CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).

Pour préfinancer la construction du Pôle Ludique 2, la SERM a mobilisé 21 000 000 € d'emprunts, déjà entièrement remboursés.

Le bilan financier prévisionnel révisé de cette sous opération s'établit à 32 196 000 € HT en dépenses et 29 697 000 € HT en recettes.

ZAC Portes de la Méditerranée – superstructures : Parking d'échanges Odysseum (sous-opération)

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses réalisées correspondant aux acquisitions foncières, aux honoraires d'études et aux travaux, s'élève à 25 984 000 € HT, sans dépenses réalisées en 2017. Le montant des recettes réalisées est de 24 856 000 € HT à fin 2017.

Le bilan financier prévisionnel actualisé de cette sous opération s'établit à 25 984 000 € HT en dépenses et 24 856 000 € HT en recettes, le solde de 1 128 000 € HT restant à la charge de la ZAC.

Le parking d'échanges a été inauguré et mis en service en septembre 2009 et acquis définitivement par la Métropole en décembre 2009.

ZAC Portes de la Méditerranée – Bilan consolidé (opération d'ensemble)

L'opération Port Marianne – Portes de la Méditerranée est une opération économiquement équilibrée à son terme (2025), sous réserve du versement par le groupe Klépierre du solde de cession du Pôle Ludique 2 tel que convenu au protocole signé en décembre 2017, et de la réalisation du potentiel programmatique du site.

A ce titre, le site fait l'objet d'études de valorisation, de promotion des opportunités et de densification par l'Agence B. Fortier.

Le bilan financier prévisionnel révisé de l'opération consolidée s'établit à 114 814 000 € HT en dépenses et en recettes. La participation de la collectivité à l'opération reste donc inchangée à 5 734 000 € HT (déjà intégralement versée).

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

- approuver le compte rendu annuel financier de l'opération Port Marianne - Portes de la Méditerranée à Montpellier établi par la SERM pour l'exercice 2017,
- approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération d'aménagement tel qu'établi par la SERM à la date du 31 décembre 2017,
- approuver l'avenant n° 4 à la convention d'avance de trésorerie afin de modifier l'échéancier de versement,
- 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 : 77 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

034-243400017-20181018-56490-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.