



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

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, 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, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, 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, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, 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, Alex LARUE, Eric PASTOR, Eric PETIT.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Jean-Noël FOURCADE, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Montpellier - Quartier Cambacérès - Concession d'aménagement de la SA3M - Compte rendu annuel à la collectivité - Avenant à la concession n°6 - Avenant à la convention d'avance de trésorerie n°5 - Approbation - Autorisation de signature

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Le site du quartier Cambacérès, localisé sur les communes de Montpellier et de Lattes, est traversé par les deux grandes infrastructures « jumelées » que sont l'autoroute A9 déplacée et le Contournement ferré Nîmes-Montpellier (CNM) mis en service en 2017.

Il constitue aussi et surtout le site d'accueil de la gare Montpellier-Sud de France - Pôle d'Echange Multimodal (PEM) - pour laquelle SNCF-R (SNCF-Réseau, anciennement RFF), a signé un contrat de partenariat le 4 février 2015 avec le groupement formé par ICADE, pour assurer sa conception, sa construction, son entretien et sa maintenance. La mise en service de la gare a eu lieu en juillet 2018.

De ce fait, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a identifié ce territoire comme un site stratégique en terme d'aménagement du territoire. A ce titre, son aménagement relève de la compétence de Montpellier Méditerranée Métropole.

Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole a contracté, par délibération du 24 septembre 2013, une concession d'aménagement avec la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue SA3M, et créé une ZAC sur 60 ha, notamment pour assurer l'aménagement, la desserte et la viabilité du Pôle d'Echanges Multimodal à échéance de sa livraison.

Par délibération du 6 février 2014, la Métropole a décidé de confier à la SA3M la réalisation et le portage, dans le cadre de cette opération d'aménagement, de la réalisation d'un cluster-hôtel d'entreprises, la Halle French Tech, fer de lance et vitrine de la filière numérique sur le territoire, objet d'un avenant n°1 à la concession.

Par délibération du 31 juillet 2014 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement Cambacérès, compte tenu du décalage dans le temps de la livraison de la gare de Nîmes-Manduel-Redessan dont dépend la fréquentation de la gare nouvelle de Montpellier, il a été décidé de :

- réaliser dans un premier temps les travaux de desserte et viabilités de la gare, en phase avec l'échéance et la programmation de la gare à sa livraison ;
- s'assurer de la réalisation des mesures conservatoires sans lesquelles les aménagements ultérieurs seraient beaucoup plus onéreux pour la métropole, notamment s'il fallait les réaliser après la mise en service des deux infrastructures ;
- redéfinir le projet d'aménagement du secteur pour tenir compte des nouvelles données.

Par délibération du 30 septembre 2015 ont été actés l'intégration des projets de travaux liés à la géothermie d'une part et à l'implantation du groupe Septeo Genapi d'autre part.

Par délibération du 25 septembre 2016, a été intégrée la reprise, en 2016, des études urbaines et pré-opérationnelles suite à la désignation, du groupement XDGA comme urbaniste notamment pour permettre la livraison de la Halle French Tech en 2020. Le quartier Cambacérès est confirmé comme le futur quartier dédié à l'innovation dans un environnement mixte, à la fois quartier d'affaires, résidentiel et de loisirs, pour accueillir notamment l'écosystème French Tech et la Halle, élément emblématique de ce nouveau quartier qui alliera l'animation urbaine au « dialogue » de la ville avec le paysage naturel et patrimonial environnant. Ont également été intégrés, des ajustements concernant les montants de travaux de géothermie et modalités de financement associées.

Depuis cette date :

- les premiers travaux nécessaires à la desserte et à la viabilité de la gare ont été réalisés ;
- les viabilités liées à la desserte en géothermie et au chauffage urbain ont fait l'objet d'adaptation, pour tenir compte d'optimisations techniques sollicitées par l'ADEME dans le cadre des subventions demandées et d'une cohérence de desserte des premiers lots à partir de 2020 ;
- la coordination des chantiers des différents maîtres d'ouvrages sur le secteur a été poursuivie, notamment

pour finaliser les négociations avec les maîtres d'ouvrages d'infrastructure quant aux mesures conservatoires qui accompagnent la réalisation concomitante de l'autoroute déplacée, du CNM et de la gare ; il s'agit notamment de l'ouvrage de franchissement de l'A9 pour permettre la prolongation de la ligne 1 de tramway jusqu'au parvis de la gare ;

- les études de définition ont permis de préciser le parti d'aménagement du quartier et du parc de la Mogère (phase d'études d'avant-projet (AVP)) ;
- les études de programmation et de définition pour la halle French Tech ont été engagées et l'agence d'architecture Muoto a été désignée dans le cadre d'une procédure de concours de maîtrise d'œuvre ;
- enfin, l'intégration d'œuvres d'art et d'interventions artistiques est prévue pour permettre un traitement qualitatif des espaces publics qui valorisent le paysage urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la SA3M, concessionnaire, présente à Montpellier Méditerranée Métropole le compte rendu financier de l'opération pour l'exercice 2017, l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

En matière d'études, l'année 2017 a principalement concerné :

- la poursuite des études urbaines (mission AVP/PRO (études de projet) de maîtrise d'œuvre du parc de la Mogère...) ;
- les études de programmation de la halle French Tech nécessaires à la désignation de la maîtrise d'œuvre du projet. Le cabinet Muoto a été lauréat du concours de maîtrise d'œuvre à l'été 2017 : les études ont été engagées et le dossier avant-projet sommaire (APS) a été remis fin 2017 ;
- l'ensemble des études opérationnelles (géomètre, géotechnique, contrôle extérieurs des réseaux...) en accompagnement des travaux de viabilité de la ZAC ;
- la procédure de modification simplifiée du PLU (approuvée le 27 mars 2018).

Les coûts d'études représentent 893 000 euros HT sur l'année. Plusieurs expertises se sont avérées nécessaires afin de confirmer la programmation de la halle French Tech (assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) développement durable, AMO technique) justifiant ainsi les 58 000 € d'études supplémentaires sur l'année 2017. Le poste études au bilan prévisionnel est augmenté de ce montant et s'établit à 6 998 000 euros HT.

En matière de travaux, l'année 2017 a été consacrée à :

- la finalisation des travaux de viabilité de desserte de la gare ;
- l'engagement des travaux de réalisation d'un système de ressource en géothermie dans l'optique d'une desserte de la gare en 2017/2018 ;
- la réalisation de travaux de desserte et de viabilité – hors ZAC – dans le cadre de conventions de PUP auprès de SEPTEO et Schneider.

Le montant de dépenses en travaux et honoraires techniques réalisés en 2017 s'élève à 4 993 000 euros HT. Du fait des optimisations techniques sollicitées par l'ADEME dans le cadre des subventions versées et une cohérence de desserte des premiers lots à partir de 2020, le montant des travaux de chauffage urbain et de géothermie présente une augmentation de 1 000 000 € compensée par les subventions à verser par l'ADEME.

Au bilan prévisionnel, le poste travaux et honoraires est revu à la hausse de 4 222 000 € HT du fait de la mise en place d'une ligne gestion du site et aléas de 4 170 000 € au titre des impacts liés à la mise en service progressive des premiers programmes immobiliers. Il s'établit à 192 934 000 € HT.

Ce montant inclut le coût prévisionnel de construction de la Halle, inchangé à 20 027 000 € HT.

A été intégré au bilan prévisionnel l'exploitation de la tranche 1 de la Halle de sa livraison fin 2021 jusqu'à sa vente à la fin de la concession en 2038.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est aussi actualisé en dépenses en tenant compte des éléments suivants :

- la rémunération prévisionnelle de l'aménageur est réévaluée de 1 904 000 € HT, du fait essentiellement de la gestion locative et technique de la Halle French Tech à partir de 2022 et, sur la partie commercialisation, de l'actualisation des niveaux de cessions de charges foncières de la ZAC,
- le poste frais divers est augmenté de 7 945 000 € HT en lien avec le bilan d'exploitation de la Halle French Tech (frais d'exploitation, d'entretien du bâtiment et provision pour taxe foncière),

- les frais financiers sont aussi augmentés de 3 639 000 € HT en raison de l'exploitation de la Halle dans le cadre de la concession, lié à la mobilisation d'emprunt pour la construction.

Le fonds de concours versé par l'opération à la collectivité est inchangé (16 220 000 €).

Le bilan prévisionnel est aussi actualisé en recettes en tenant compte des éléments suivants :

- l'intégration du montant des loyers et charges locatives versés par les occupants de la Halle de 2022 à 2038, soit 19 334 000 € HT,
- l'actualisation des niveaux de charges foncières de la ZAC au regard des récentes évolutions du marché immobilier permet d'augmenter le prévisionnel de cessions du bilan de 2 912 000 € HT. En revanche, l'échéancier de commercialisation reste prudent, avec un vrai démarrage des commercialisations fin 2019,
- le montant de cession immobilière de la Halle French Tech est revu à la baisse de 20 900 000 € HT à 15 251 000 € TH (-5 649 000 € HT) du fait de l'exploitation de la tranche 1 dans le cadre de la concession et de sa revente seulement en fin de concession (mise en place d'un risque sur cession),
- la participation du concédant est revue à la baisse de 5 734 000 € HT :
 - 704 000 € HT sur les aménagements hydrauliques et suppression de la participation d'équilibre du concédant de 5 030 000 € HT pour la réalisation de la Halle French Tech, remplacée par une subvention d'investissement. Le montant total de la participation à l'opération d'aménagement est ainsi réduit à 5 377 000 €.
- le montant de subventions attendu est augmenté de 6 900 000 € HT, par l'inscription d'une subvention d'investissement de la Métropole sur la Halle French Tech, provisionnée entre 2019 et 2026, compte tenu des incertitudes sur les subventions mobilisables pour accompagner la réalisation de la Halle French Tech. A ce stade, sont envisagées les subventions liées au Contrat Plan Etat Région (CPER) pour un montant de 2 230 700 € dont 1 100 000 € de l'Etat et 1 130 700 € de la Région. Ces montants interviendront en déduction de la subvention du concédant. Les dossiers de demande sont à déposer par l'aménageur.

Ce bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit ainsi en dépenses et en recettes à 312 380 000 € soit une augmentation de 17 768 000 € HT.

La mobilisation prévisionnelle d'emprunt augmente de 3 400 000 € HT, au regard du prévisionnel de trésorerie, notamment pour l'avancement des travaux de la ZAC1.

En revanche, le montant des avances de trésorerie prévues par la collectivité est diminué de 2 000 000 € HT. Cette disposition doit faire l'objet d'un avenant à la convention d'avance de trésorerie.

Un avenant à la concession est proposé afin d'intégrer différentes évolutions mentionnées ci-dessus, à savoir :

- la baisse de la participation de Montpellier Méditerranée Métropole et son échéancier.
- la phase exploitation de la 1^{ère} tranche de la Halle French Tech et par association la rémunération complémentaire de la SA3M au titre des honoraires de gestions et de commercialisation,
- a mise en place d'une subvention d'investissement au titre de la réalisation de la halle French Tech,
- ainsi que la proposition d'un nouvel échéancier de rémunération forfaitaire de la SA3M, au titre des études à poursuivre sur la ZAC 1 bis,
- la correction d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'avenant n°5 du 2 novembre 2017.

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

- approuver le compte rendu financier de l'opération d'aménagement présenté par la SA3M pour l'exercice 2017 relatif à la concession d'aménagement Cambacérès ;
- approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération ;
- approuver l'avenant n°6 à la concession d'aménagement Cambacérès, tenant compte du bilan prévisionnel remanié ;
- approuver l'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie ;
- 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 : 86 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

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

034-243400017-20181018-59405-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.