



## 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

Développement Economique,  
Enseignement supérieur et  
recherche, Innovation, Artisanat

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 JAOU, 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, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, 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, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Eric PASTOR, Eric PETIT.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Jean-Noël FOURCADE, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Véronique PEREZ, Jean-Luc SAVY

## **Développement Economique, Enseignement supérieur et recherche, Innovation, Artisanat - Communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez - Concession Eureka - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Avenant n°17 - Approbation - Autorisation de signature**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n°3406 en date du 27 janvier 1999, le Conseil a concédé à la SERM l'opération d'aménagement du Parc Eurêka à Montpellier. La ZAC créée le 19 juin 2000, d'une superficie totale d'environ 32 hectares dont 26 hectares cessibles, est destinée à l'accueil d'activités industrielles technologiques, tertiaires, d'ingénierie et de recherche.

La mission de la SERM a également été étendue à l'acquisition, la location et l'exploitation de terrains ou d'ensembles immobiliers situés hors du périmètre de la ZAC, mais pouvant être utiles à son accompagnement économique. Dans ce cadre, la SERM a fait l'acquisition et assure l'exploitation de l'hôtel d'entreprises du Millénaire situé avenue Philippe Lamour (ex rue de la Vieille Poste) et de l'ensemble immobilier à vocation d'ateliers et bureaux relais situé au 505 rue Louis Lépine.

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement approuvé le 30 juillet 2004 a étendu les missions de la SERM à un périmètre qui couvre environ 45 hectares de terrains sur le territoire de Castelnau-le-Lez de part et d'autre de l'avenue Philippe Lamour. La SERM a réalisé l'aménagement du lotissement Jean Mermoz sur 12 hectares de terrains situés dans ce secteur.

Par avenant n°10 approuvé le 30 avril 2008, la Métropole a confié à la SERM la conception, la réalisation et l'exploitation du Montpellier International Business Incubator (MIBI). Cet immeuble a été réalisé et cédé à la Métropole, qui le gère.

Par délibération n°8580 en date du 27 novembre 2008, le Conseil a approuvé le dossier de création de la ZAC Extension du parc Eurêka sur une superficie de 39 hectares sur la commune de Castelnau-le-Lez, modifié par délibération du 29 octobre 2013, pour réaliser un programme mixte d'activités tertiaires, socio-médical, artisanales et de logements.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du 6 février 2014, ainsi que l'avenant à la concession d'aménagement afin de permettre une programmation mixte.

Enfin, le dossier de réalisation et le programme d'équipement public de la ZAC ont été modifiés par délibération du 27 janvier 2017 afin d'intégrer une participation de l'opération d'un montant de 2 927 000 € pour la création d'un groupe scolaire communal (financement d'un tiers de l'investissement par la concession).

La concession vient à échéance en 2022.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la SERM présente à Montpellier Méditerranée Métropole, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération d'aménagement du Parc Eurêka et d'exploitation des ensembles immobiliers pour l'exercice 2017 et l'évolution des bilans financiers prévisionnels, plans de trésorerie et comptes d'exploitation des programmes immobiliers.

### **La ZAC Parc Eurêka, le lotissement Jean Mermoz et la ZAC Extension Eurêka (Quartier Eureka) sur Castelnau-le-Lez :**

Au 31 décembre 2017, le cumul des dépenses réalisées s'élève à 58 850 000 € HT dont 3 858 000 € HT en 2017, correspondant principalement à la phase 2 de travaux de viabilisation d'Extension Eurêka et au démarrage de la phase 3.

La société Engie a été retenue pour mettre en place des services connectés innovants à destination des usagers du Quartier Eurêka (suivi de consommations énergétiques, services de proximité, lien social, accompagnement des seniors en faveur du maintien à domicile, développement de services innovants grâce à l'Open Data). La plateforme et les premiers services associés seront mis en service à la livraison du premier lot du quartier prévu en 2019.

Le cumul des recettes réalisées au 31 décembre 2017 s'élève à 35 655 000 € HT dont 3 379 000 € HT en 2017. La commercialisation s'est accélérée, avec six actes de vente signés en 2017, dont deux sur Quartier Eureka (Linkcity et Libriciel), deux sur le lotissement Mermoz (Ubisoft et la Foir'Fouille), un sur le lotissement Mermoz (avec l'entreprise Kwadrina dirigée par Monsieur Bertin Nahoum), et six compromis de vente signés dont trois sur Quartier Eureka.

Le bilan financier prévisionnel actualisé de ces trois opérations d'aménagement passe à 106 303 000 € HT en dépenses (+13 772 000 €) et à 104 897 000 € HT en recettes (+13 187 000 €) avec un déficit de 1 407 000 €. Cette hausse du bilan prévisionnel d'aménagement en dépenses est liée essentiellement à l'ajout de deux actions innovantes de portage de la part de l'aménageur afin d'assurer le bon démarrage de la polarité commerciale :

- Un portage pendant une durée de 13 ans des commerces en rez-de-chaussée des îlots 14, 7 et 8 permettant de mettre en place des loyers progressifs. Cette action fait l'objet d'un sous-bilan qui s'équilibre en dépenses et en recettes à 9 216 000 € avec une revente en 2035 à investisseur.

- Le portage d'un parking mutualisé de 114 places environ sur l'îlot 14 pendant 13 ans afin d'assurer un foisonnement des stationnements. Ce sous-bilan s'équilibre à 2 791 000 € avec hypothèse de cession à investisseur en 2035.

En conséquence, l'allongement de la concession jusqu'en 2035 est proposé.

Outre les actions commerces et stationnement, le bilan prévisionnel évolue en dépenses en raison de la nécessité de mettre en place une mission d'interface technique des chantiers simultanés et l'accompagnement pour la réalisation de l'infrastructure numérique sur les différents îlots (714 000 € sur le coût de maîtrise d'œuvre, sur la durée de la concession). Est aussi inscrite une provision de travaux de 309 000 € pour remise en état dans le cadre de la remise des ouvrages sur Eureka et Mermoz, ainsi qu'une évolution de la rémunération de l'aménageur sur les opérations d'aménagement de 188 000 €.

Le bilan évolue en recettes en raison des bons résultats des appels à projets sur les premiers lots de logements sur le secteur Verchant. En revanche, une provision pour risque de 305 000 € est inscrite sur les lots restants en façade de l'avenue Marcel Dassault, sur le lotissement Mermoz, compte tenu de l'incertitude sur l'échéance d'enfouissement des lignes à haute tension qui impacte ces terrains. Enfin le résultat d'exploitation de l'Atelier Relais du Millénaire augmente de 542 000 € au terme de la concession grâce son allongement jusqu'en 2035.

#### **L'Hôtel d'entreprises du Millénaire :**

L'immeuble de bureaux offre 3 976 m<sup>2</sup> de surfaces utiles. Le taux d'occupation est de 60% à fin 2017 (5 lots vacants). Le loyer annuel perçu en 2017 est de 224 000 € HT. Le loyer annuel prévisionnel 2018 est de 212 000 € HT. Il n'est plus occupé que par des baux précaires dans la perspective de la démolition de ce bâtiment fin 2020 pour un programme de logement de 11 000 m<sup>2</sup>. La recette de charge foncière correspondante de 3 300 000 € est inscrite en 2021.

Le bilan d'exploitation est déficitaire en 2017 (-117 000 €) et 2018 (-167 000 €), mais équilibré en 2021 avec un résultat d'exploitation de +43 000 €.

Les occupants de l'immeuble sont accompagnés dans un projet de relocalisation soit dans la future halle French Tech, soit dans un programme privé ou via l'acquisition d'un foncier.

Le résultat net d'exploitation prévisionnel est de 315 000 €.

#### **L'ensemble immobilier « Ateliers Relais du Millénaire » :**

Ensemble immobilier de 1 161 m<sup>2</sup> utiles sur une parcelle de 3 017 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation est de 100% à fin 2017. Le loyer annuel perçu est de 129 000 € HT en 2017, et le loyer annuel prévisionnel 2018 de 130 000 € HT.

Le résultat d'exploitation de cet ensemble immobilier est de 70 000 € sur l'année 2017. Le résultat d'exploitation prévisionnel s'établit à 1 204 000 €.

Le bilan financier prévisionnel consolidé actualisé des opérations d'aménagement et des programmes immobiliers d'entreprises incluant la cession du MIBI s'établit à 130 070 000 € HT. La participation d'équilibre prévisionnelle du concédant est inchangée, à 3 358 000 € HT.

Un nouvel avenant n°17 prévoit d'autoriser l'Aménageur à réaliser l'acquisition et la gestion de locaux commerciaux et de parking en ouvrage, à mettre en place une plateforme de service numérique, et d'allonger la durée de la concession jusqu'en 2035.

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

- approuver le compte rendu financier de la concession d'aménagement Parc Eureka à Montpellier et Castelnau-le-Lez, présenté par la SERM pour l'exercice 2017,
- approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie révisés de l'opération d'aménagement,
- approuver le tableau de cessions pour l'année 2017,
- 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 : 82 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

034-243400017-20181018-58309-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.