



## 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 JAOU, 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, 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, Yvon PELLET

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Ecocité - Communes de Lattes et Pérols - Concession d'aménagement "Ode à la Mer" - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) - Approbation**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Entre Montpellier et la mer, la Communauté d'Agglomération de Montpellier aujourd'hui devenue Montpellier Méditerranée Métropole a défini, au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération n°6663 du 17 février 2006, des sites stratégiques d'enjeu communautaire parmi lesquels figure celui situé le long de l'axe constitué par la troisième ligne de tramway sur la Route de la Mer (ancienne RD 21 devenue voirie d'intérêt communautaire et dénommée avenue George Frêche).

Ce site est l'assise d'un projet urbain majeur dit « Ode à la Mer » sur les communes de Lattes et Pérols ayant pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction de logements autour des stations de transport en commun pour conduire à une véritable mixité fonctionnelle et sociale, et la modernisation ou la création selon les cas d'équipements publics.

En outre, ce projet retenu dans le cadre de l'appel à projets « Ecocité » initié par l'Etat pour développer les villes durables prend en compte, dès sa conception, la gestion et le rattrapage hydraulique, la préservation de la biodiversité, l'organisation des transports autour du réseau de tramway, l'évolution des modes de consommation et de distribution commerciale, l'instauration d'une solidarité urbaine durable et une gestion décloisonnée et intelligente des services urbains.

Il fait l'objet d'une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par Montpellier Méditerranée Métropole en application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme au titre de sa compétence « aménagement de l'espace », pour enclencher un processus de renouvellement urbain, et de sa compétence « développement économique » pour favoriser une adaptation des formes de distribution aux évolutions des modes de vie. L'entité a décidé, par délibération n°10387 en date du 29 novembre 2011 de créer l'opération d'aménagement d'ensemble « Ode à la Mer », dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme.

Montpellier Méditerranée Métropole a également décidé, par délibération n°10480 du 29 novembre 2011, de confier l'aménagement de cette opération à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), aujourd'hui renommée Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession d'aménagement.

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

Il est rappelé que l'opération d'aménagement porte sur un périmètre d'environ 250 hectares situé sur les communes de Lattes et de Pérols.

Les objectifs de la collectivité pour cette opération d'aménagement sont :

- le renouvellement du tissu économique existant,
- la recomposition des équipements commerciaux,
- l'introduction de logements (mixité autour des stations de tramway),
- la modernisation et/ou création d'équipements publics.

Le programme global prévisionnel des constructions comprend environ 900 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher nouvelles.

L'aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le cadre opérationnel de renouvellement urbain d'ensemble de ce territoire est opéré selon un processus de mise en place d'outils et de procédures d'aménagement successives par secteurs opérationnels cohérents

(sous forme de ZAC, PUP ou secteurs à taxe d'aménagement majorée, ...).

## **Etat d'avancement de l'opération d'aménagement d'ensemble**

L'activité de l'Opération en 2017 s'est caractérisée par la poursuite des procédures réglementaires (obtention de l'arrêté d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, PUP, ...), la finalisation du concept programmatique et du montage financier du Pôle Autonomie Santé, la préparation d'acquisitions foncières stratégiques, la mise en œuvre de travaux sur la ZAC Ode Acte 1 et l'accompagnement de projets.

### **ZAC Ode Acte 1**

Cette ZAC comprend un nouvel îlot mixte d'environ 35 000 m<sup>2</sup> SDP de tertiaire (dont 10 000 m<sup>2</sup> livrés) et 85 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces (c'est-à-dire environ 60 000 m<sup>2</sup> de surface de vente), à développer par un opérateur, composés essentiellement de grandes et moyennes surfaces spécialisées, majoritairement déjà présentes sur le site et issues des secteurs du « Fenouillet », « Solis », « Bir Hakeim », lesquels sont destinés à être recomposés en quartiers à dominante résidentielle.

Ce programme permet ainsi d'enclencher le processus de mutation et de renouvellement urbain, en accueillant massivement le transfert d'enseignes situées le long de la route de la mer, et en libérant certains secteurs en mutation d'ODE Acte 2.

La société IF ECOPOPLE filiale de FREY S.A., opérateur spécialisé dans les espaces commerciaux de restructuration d'entrées de ville, a été désignée sur la base d'une offre complète comprenant un projet architectural destiné à conforter le pôle tertiaire existant du Parc d'Activités de l'Aéroport, et apporter une réponse au transfert des enseignes existantes du secteur de la Route de la Mer, souhaitant moderniser leur outils de travail, au sein d'un îlot tertiaire et commercial novateur et structuré, en liaison avec son environnement.

Le compromis de vente du terrain a été signé le 15 décembre 2014, et le dossier de demande d'autorisation d'aménagement commercial déposé le 22 décembre 2014 auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de l'Hérault (CDAC). Les 61.521 m<sup>2</sup> de vente du projet ont été autorisées par la CDAC le 5 février 2015, puis réitéré par la Commission Nationale d'Equipeement Commercial (CNAC) le 16 juillet 2015, qui a rejeté et/ou retenu irrecevable les recours déposés auprès de la CNAC. De la même manière on note les rejets des recours par la Cour Administrative d'Appel en date du 7 juillet 2016. Le Conseil d'Etat en mars 2017 a validé l'autorisation commerciale. Le permis de construire a été déposé le 1er décembre 2016 et délivré le 12 octobre 2017.

Un minimum de 70% desdites surfaces de vente est réservé au transfert des enseignes transférées depuis les secteurs situés à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement et/ou un environnement proche contiguë à ce périmètre.

En 2017, des travaux ont été réalisés sur le carrefour RD172/rue Sauvy à l'entrée de la ZAC et les parcelles AH0009 et AH0010 d'une surface de 5 211 m<sup>2</sup> ont été acquises par le concessionnaire, après expropriation auprès de la « SCI Semperee ».

### **ZAC Ode Acte 2**

La ZAC créée fin 2013 permet de poursuivre le renouvellement urbain (secteurs « Delta », « Fenouillet Nord », « Solis ») et d'envisager la rénovation commerciale des hypermarchés et de leurs galeries en introduisant des logements/services en superposition des commerces. Elle accompagne ce renouvellement par des projets résidentiels sur les terrains acquis sur les secteurs du « Mas de Couran » et de « l'Estagnol ». La ZAC « Ode Acte 2 » s'étend sur un périmètre d'environ 111 ha, pour une constructibilité totale de 640 000 m<sup>2</sup>.

En 2017, l'aménageur a obtenu l'arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau après enquête publique, finalisé le concept programmatique et le montage financier du Pôle Autonomie Santé, initié et accompagné de nouveaux projets de mutation de murs commerciaux sur les secteurs du « Solis » et du « Soriech », signé des conventions de participations ou d'associations pour les lots 25D et 25 F du quartier des Hauts de Lattes, suivi la préparation et l'obtention des premiers permis de construire des 2 immeubles sur les lots 25 D et 25F représentant 10 544 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 54 logements sociaux, préparé la maîtrise foncière pour accueillir une troisième opération destinée aux seniors sur le secteur « Bir-Hakeim » à Pérols, réalisé des études et préparé les travaux de viabilisation des lots 25D, 25F, 4H, Fe2.1 et FE 2.2, désigné les

archéologues qui réaliseront les fouilles archéologiques sur le secteur des « Hauts de Lattes ».

Toujours en 2017 :

- Les parcelles, situées sur la commune de Lattes, cadastrées CM0006, CM0037, CM0060, CM0062, CM0065, CM0066, CM0067, CM0070 et CM0078 d'une surface de 101 177 m<sup>2</sup> ont été acquises à l'amiable auprès des « SCI de Bonne Terre » et « SCI du domaine de Couran » par le concessionnaire.
- Les parcelles, situées sur la commune de Pérols, cadastrées AH0232, AH0233, AH0235, AH0236, AH0237, AH0238 et AH0239 d'une surface de 2 897 m<sup>2</sup> ont été acquises à l'amiable auprès du concédant par le concessionnaire.
- Les parcelles AH0232, AH0235 et AH0237 (Lot FE2.1) d'une surface de 1 587 m<sup>2</sup> ont été cédées par le concessionnaire à « ACM Habitat ».

### **Zone en diffus hors ZAC**

Sur cette zone, la SA3M conduit le développement des secteurs urbanisés mixtes non intégrés en ZAC, dans le cadre de procédures d'urbanisme appropriées (secteurs à taxe d'aménagement majorée et PUP ...) afin d'accueillir des projets privés « spontanés » en cas de mutation foncière. Plus globalement l'aménageur, en 2017, a poursuivi son accompagnement des opérations sur des terrains privés, directement acquis par des promoteurs auprès de propriétaires privés, le long de l'avenue Georges Frêche sur le secteur « Boirargues » en liaison avec la commune de Lattes et sur le secteur « Bir Hakeim » en liaison avec la commune de Pérols.

### **Gestion locative**

En 2017, l'aménageur a poursuivi cette mission sur les locaux commerciaux acquis sur les secteurs « Fenouillet » et « Bir Hakeim ».

### **Mouvements financiers**

Du point de vue des mouvements financiers effectués on note que fin 2017, l'opération enregistre un cumul de 56,519 millions d'euros de charges, dont 5,009 millions d'euros réalisés en 2017. Les charges réalisées en 2017 concernent notamment les études, les acquisitions, les travaux préparatoires, la rémunération du concessionnaire et les frais financiers.

Au 31 décembre 2017, les produits de l'opération enregistrent un cumul de 22,686 millions d'euros, dont 3,849 millions d'euros réalisés en 2017. Les produits réalisés en 2017 concernent notamment les loyers du patrimoine géré par le concessionnaire (1,438 millions d'euros), les cessions de terrain et convention de participation (1,275 millions d'euros), la participation du concédant (1 million d'euros).

### **Prospective de l'opération d'aménagement d'ensemble**

La conjonction de plusieurs faits potentiellement générateurs de pertes de charges foncières conduit l'aménageur à proposer au concessionnaire des mesures adaptées et de nature à compenser ces potentielles baisses de recettes.

Les recours sur la modification 3 du PLU sur le secteur des Hauts de Lattes ainsi que les nouvelles hypothèses du PPRI de Pérols ont été l'occasion de revisiter la faisabilité de la programmation de l'ensemble des quartiers sur les 250 ha de la concession. Une analyse multi factorielle a permis d'éclaircir les potentialités et d'identifier les menaces afin de définir une stratégie de développement ambitieuse mais maîtrisée jusqu'en 2040, positionnant l'opération Ode à la Mer dans son ensemble comme un vecteur important de la production du logement à l'échelle métropolitaine avec un rythme de production lissé de 500 logements par an pour la période considérée.

Une recomposition du plan guide affinant les densités afin de les adapter à leur contexte en les repositionnant sur les points d'intensité de desserte a permis d'améliorer l'efficacité des aménagements futurs.

Parallèlement, la réflexion s'est poursuivie autour du projet de Pôle Autonomie Santé de Lattes (PAS), porté par Montpellier Méditerranée Métropole dans le cadre de la concession, structuré autour de la notion d'autonomie et que la commune de Lattes soutient.

L'« Etape » est le premier volet d'un programme plus ambitieux visant à créer les conditions de

développement d'un Pôle d'excellence « Autonomie en Santé ». Dans ce cadre Montpellier Méditerranée Métropole et la SA3M ont été désigné le 15 juin 2017 par l'Etat, lauréat de l'appel à manifestation national « Démonstrateur Industriel Ville Durable : Montpellier Capital Santé aux 4 âges de la vie ». Ce label consacre l'action menée sur Castelnau-le-Lez avec Euréka et celle menée sur Lattes avec le Pôle Autonomie Santé.

### **Bilan d'Aménagement/ Evolution**

Le dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) avait permis de mettre à plat, sans la bouleverser, l'ensemble de la programmation en intégrant les contraintes de la loi Littoral, des précautions hydrauliques supplémentaires et les contentieux. Le bilan au présent CRAC est relativement stable à la fois en travaux, en recettes et en participation du concédant.

Le bilan évolue de 243,54 millions d'euros à 248,142 millions d'euros en dépenses et en recettes, cette évolution est notamment due à l'intégration au bilan des nouvelles acquisitions foncières, de l'augmentation des frais financiers, d'une réévaluation des montants des loyers perçus, des ventes des terrains et des participations des constructeurs. Le nouveau bilan intègre les aléas rencontrés : augmentation du coût des fouilles archéologiques et décalages des dates de perception des recettes des participations « constructeurs » et des programmes de cession, celles-ci ont été notamment compensées par la ponction sur les aléas à hauteur de 1,2 M€ et par une revalorisation au prix de marché des charges foncières des logements libres dans les secteurs stratégiques et denses.

La participation du concédant (33,421 millions d'euros), l'avance du concédant (10 millions d'euros entièrement versés), le montant des travaux et études restent inchangés.

La participation du concédant intègre une participation versée au titre du développement économique spécifiquement affectée à la construction de la partie publique du Pôle Autonomie Santé pour un montant d'1 million d'euros et sera versée par le concédant en 2018 et 2019. De même, la nouvelle subvention de l'Etat et de la Région Occitanie, dans le cadre du contrat de plan Etat/Région (CPER) signé en 2016 par la Métropole, à la construction de la partie publique du Pôle Autonomie Santé est prise en compte dans le bilan à hauteur de 1,595 million d'euros.

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

- approuver le compte rendu annuel de l'opération d'aménagement Ode à la Mer, présenté par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) pour l'exercice 2017,
- prendre en considération les cessions et les acquisitions effectuées par le concessionnaire sur l'année 2017,
- approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie actualisé de l'opération d'aménagement Ode à la Mer, tel qu'établi par le concessionnaire au 31 décembre 2017,
- prendre acte du rapport spécial établi par le concessionnaire sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de 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 : 85 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

034-243400017-20181018-60086-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.