



## Séance ordinaire du lundi 18 novembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit novembre, 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, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSOUS. Magali NAZET MARSON, suppléante de Renaud CALVAT, Claudine VASSAS MEJRI, suppléante de Gilbert PASTOR, France GABORIT, suppléante de Eric PENSO.

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, Rosy BUONO, Chantal CLARAC, Aline DESTAILLATS, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Régine ILLAIRE, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Eric PETIT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Jean-Luc SAVY, Isabelle TOUZARD.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Roger CAIZERGUES, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Laurent JAOU, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER

## **Relations internationales, tourisme, parcs d'activité - Commune de Montpellier - Port Marianne - Portes de la Méditerranée - Odysseum - Concession d'aménagement avec la SERM - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2018 - Approbation - Autorisation de signature**

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

La ZAC Port Marianne – Portes de la Méditerranée, qui accueille notamment de complexe ludico-commercial « 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, dont principalement 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 m<sup>2</sup> 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 Équipements 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 : l'aquarium Mare Nostrum, la patinoire Végapolis, le planétarium Galilée, le Pôle Ludique 2, les restaurants, les magasins Ikea et Décathlon, le Complexe ludique et Commercial, le prolongement de la Ligne 1 du tramway et le parking d'échange Circé.

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<sup>ème</sup> 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, puis à nouveau par l'avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil n° M2018-553 du 18 octobre 2018.

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 2018 et l'évolution des bilans financiers prévisionnels et du plan de trésorerie.

Au 31 décembre 2018, le cumul des dépenses réalisées sur l'ensemble de l'opération s'élève à 111 411 000 € HT, dont 1 135 000 € HT réalisés en 2018, correspondant essentiellement 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 cabinet Bruno Fortier a poursuivi 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 de ces opérations futures. Elles permettent d'identifier le potentiel de recettes de cessions supplémentaires dans les années à venir.

Le cumul des recettes réalisées au 31 décembre 2018 s'élève à 104 791 000 € HT, dont 4 202 000 € HT perçus en 2018. Il s'agit de :

- la recette de commercialisation du lot 2 (2 964 m<sup>2</sup> Surface De Plancher - projet Ammonite), représentant 652 000 € de recettes perçus début 2018 ;
- les recettes liées au protocole transactionnel signé en décembre 2017 avec Klépierre, à savoir :
  - ✓ Le versement de 79 000 € d'indemnités de retard sur le volume 27, perçu en 2018 ;
  - ✓ Une recette supplémentaire de 3 521 000 € perçue en 2018, liée à l'obtention d'un permis de construire pour la reconversion de 3 521 m<sup>2</sup> Surface De Plancher (l'ancien bowling-karting et des surfaces dans le centre commercial) notamment pour accueillir une nouvelle enseigne ;
  - ✓ Une indemnisation sur la vente du pôle ludique de 6 574 000 € est inscrite au bilan en 2019 et 2022 avec un risque de 1 735 000 €.

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

- une convention de participation sur la parcelle Baush & Lomb (18 000 m<sup>2</sup> Surface De Plancher à 232 € HT/m<sup>2</sup>) soit 4 300 000 € de recettes en 2025 ;
- des droits à construire restant à réaliser conformément au plan d'aménagement et de développement de cette ZAC.

Le bilan financier prévisionnel révisé de l'opération consolidée s'établit à 114 801 000 € HT en dépenses. Il prend en compte une augmentation des dépenses de 774 000 € HT liées aux études et aux travaux en accompagnement des lots livrés. Il s'établit à 114 801 000 € HT en recettes. 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.

La participation de la collectivité à l'opération reste inchangée à 5 734 000 € HT (déjà intégralement versée).

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 et 2 500 000 € en 2018. L'échéancier de remboursement du solde est inchangé :

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

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 2018 ;
- 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 2018 ;
- approuver les tableaux de cessions pour l'année 2018 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, 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 : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 4 voix

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

Fait à Montpellier, le 29/11/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 29 novembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20191118-105421-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/11/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Rapport CRAC
- tableau conso
- tableau cessions 1
- tableau cessions 2

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.