



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

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.

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, Laurent JAOL, 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, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez - Concession Eureka - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2018 - Approbation - Autorisation de signature

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n°3406 en date du 27 janvier 1999, le Conseil du District de Montpellier a concédé à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (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 médicales, 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.

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). Enfin, un avenant n°17 approuvé par délibération du 18 octobre 2018 a autorisé l'Aménageur à réaliser l'acquisition et la gestion de locaux commerciaux et de parking en ouvrage afin de constituer une polarité commerciale de proximité, à mettre en place une plateforme de service numérique, et à allonger la durée de la concession jusqu'en 2035.

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 2018 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 2018, le cumul des dépenses d'aménagement réalisées s'élève à 61 376 000 € HT dont 2 527 000 € HT en 2018, correspondant principalement à la phase 3 de travaux de viabilisation d'Extension Eurêka et au démarrage de la phase 4.

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 2018 s'élève à 39 956 000 € HT dont 4 301 000 € HT en 2018. Avec trois compromis et quatre actes signés, la commercialisation des terrains pour l'accueil d'activités mixtes et tertiaires se poursuit à un rythme soutenu. Il en va de même pour la réalisation de la ZAC Quartier Eureka confirmant l'attractivité du projet auprès des entrepreneurs et des promoteurs de logements.

La libération de la ligne haute tension va permettre de proposer de nouveaux fonciers notamment pour des projets d'implantation d'activités productives répondant à une demande soutenue. Cette libération, à laquelle l'opération contribuera, participera également à une qualité renforcée du site.

Le bilan financier prévisionnel actualisé consolidé de ces trois opérations d'aménagement passe à 110 327 000 € HT en dépenses (+ 4 023 000 €) et à 108 888 000 € HT en recettes (+ 3 991 000 €) avec un déficit de 1 439 000 €.

En effet les recettes de cession connaissent une augmentation modérée, consécutive à l'amélioration des recettes de cessions d'ores et déjà constatées et d'une majoration de 65 €/m² HT des cessions à venir pour la production en logements libres, permettant d'intégrer la programmation majorée de logements sociaux sans mobiliser, pour ce faire, une participation complémentaire du concédant.

Concernant les dépenses prévisionnelles, le poste acquisition a été prévu à la hausse de 1 347 000 € sur le portage des surfaces commerciales afin de s'assurer d'un dimensionnement assurant une commercialité suffisante. Est aussi revue à la hausse la rémunération prévisionnelle de l'Aménageur notamment du fait des revalorisations de charges foncières, ainsi que les frais financiers suite à un besoin de trésorerie de court terme sur les exercices 2019-2020 et la souscription d'un emprunt supplémentaire de 1 500 000 €.

L'Hôtel d'entreprises du Millénaire :

L'immeuble de bureaux offre 3 976 m² de surfaces utiles. Le taux d'occupation est de 100 % à fin 2018. Le loyer annuel perçu en 2018 est de 211 000 € HT. Le loyer annuel prévisionnel 2019 est de 307 000 € HT.

Le bâtiment construit au début des années 1990 n'est plus en adéquation avec l'évolution des normes environnementales, thermiques et énergétiques. Une première étude de reconversion du site a été réalisée visant à démolir l'actuel bâtiment à l'horizon 2022, afin d'y réaliser un programme de logements de 11 000 m² environ. La recette de charge foncière correspondante de 3 300 000 € est inscrite en 2022. Une étude complémentaire doit être menée pour arbitrer une solution de réhabilitation plus ou moins lourde sur ce bâtiment afin de conserver une offre locative très attractive sur ce secteur. Aussi la décision a été prise de prolonger la durée de vie de ce bâtiment jusque fin 2021. Dans cette perspective, il n'est plus occupé que par des baux précaires. Les entreprises locataires seront accompagnées vers un projet de relocalisation, soit au sein du futur hôtel du numérique du quartier CAMBACERES soit dans le secteur privé (acquisition foncière, offre existante de seconde main, programme de promotion de vente ou locatif).

L'ensemble immobilier « Ateliers Relais du Millénaire » :

Cet ensemble immobilier compte 1 161 m² utiles sur une parcelle de 3 017 m². Le taux d'occupation est de 100 % à fin 2018. Le loyer annuel perçu est de 152 000 € HT en 2018, et le loyer annuel prévisionnel 2019 de 132 000 € HT.

Le solde d'exploitation positif du site a permis d'abonder à hauteur de 375 000 € le bilan de l'Hôtel d'Entreprises du Millénaire afin de maintenir sa trésorerie équilibrée. Il est envisagé, lors de la vente du foncier de l'hôtel d'entreprise du Millénaire en 2022, que l'avance de trésorerie de 375 000 € soit remboursée, afin de pouvoir réaliser des travaux de rénovation sur cet ensemble immobilier vieillissant.

Le bilan financier prévisionnel consolidé actualisé des opérations d'aménagement et des programmes immobiliers d'entreprises incluant la cession du MIBI s'établit à 134 744 000 € HT. La participation d'équilibre du concédant est inchangée à 3 358 000 € HT, et a déjà été intégralement versée.

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 2018 ;
- approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie révisés de l'opération d'aménagement ;
- 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 : 80 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

034-243400017-20191118-106405-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/11/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Rapport CRAC
- synthèse
- tableau de cessions 1
- tableau de cession 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.