



Séance ordinaire du jeudi 23 mai 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois mai, 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, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Genès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Pierre BONNAL, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Cyril MEUNIER, Eric PASTOR, Eric PENSO, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Rosy BUONO, Robert COTTE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Isabelle GUIRAUD, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Véronique PEREZ

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - ZAC Extension Eureka - Commune de Castelnau-le-Lez - Garantie d'un emprunt à la SERM - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Par délibération n°3406 en date du 27 janvier 1999, le Conseil a concédé à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) l'opération d'aménagement du Parc Eurêka sur la commune de Montpellier, d'un périmètre initial de 10 hectares, aujourd'hui élargi, après avenants successifs, à 95 hectares. Cette concession arrivera à échéance en 2035.

Elle couvre ainsi un large périmètre en prolongement du parc du Millénaire réparti entre :

- le parc d'activités Eureka visant à accueillir des entreprises dans les secteurs industriels et technologiques, tertiaires d'ingénierie et de recherche, des équipements et services publics et privés d'accompagnement (dont la pépinière Cap Oméga, le MIBI - Montpellier International Business Incubator - l'Hôtel d'Entreprises du Millénaire et les Ateliers Relais du Millénaire),
- le lotissement Jean Mermoz à vocation tertiaire et de services,
- le quartier Eureka sur le secteur Verchant-Cauquilloux sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Eureka Extension créée en 2008 et modifiée le 29 octobre 2013.

Le programme de la ZAC Eurêka extension comporte 1 800 logements, 75 000 m² de Surface De Plancher (SDP) de tertiaires, 40 000 m² de terrains dédiés à l'activité, un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et 11 hectares d'espaces verts (dont 4 ha dédiés à l'agriculture urbaine, au travers d'un verger et 7 ha de bassins hydrauliques végétalisés).

Ce quartier mixte intergénérationnel sera composé intégralement de bâtiments intelligents et comportera une plateforme de services connectés à l'échelle du quartier (My Eureka) et une animation résidentielle à l'échelle du quartier pour accompagner la démarche numérique et le vivre ensemble.

L'innovation va également concerner l'énergie puisque ce quartier connecté sera à énergie positive grâce à :

- la production massive d'énergies renouvelables en zone urbaine dense grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des toitures,
- la réalisation d'une boucle d'eau tempérée par récupération de la chaleur dérivée d'un site de production,
- une production de chaleur et de froid performante à faible impact carbone (<50g CO₂/kWh).

Les innovations, mises en oeuvre sur ce quartier, ont permis à la SERM de remporter le trophée des Entreprises Publiques Locales (EPL) en 2017.

Outre des travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) importants en 2018 (1,4 M €, notamment sur les secteurs Verchant et Cauquilloux), et 1,8 M € prévus en 2019, il est prévu que la concession verse en 2019 un important fonds de concours de 4,6 M € pour contribuer au financement de l'enfouissement des lignes hautes tensions réalisé par Réseau de Transport d'Electricité (RTE) à la demande de la Métropole. Cet enfouissement des lignes est la condition indispensable pour réaliser ce nouveau quartier. A en outre été acté lors du Compte Rendu d'Activité de Concession (CRAC) 2018 un allongement de la concession jusqu'en 2035 et la mise en place d'un portage innovant de rez de chaussée commerciaux et d'un parking mutualisé par l'aménageur pour un montant total de 11,9 M €, pour assurer la pérennité de la polarité commerciale de quartier et un foisonnement du stationnement.

Ainsi, en raison des investissements antérieurs (dont 14 M € d'acquisitions), et malgré un rythme de cessions soutenu (3,4 M € réalisé en 2018, 5,9 M € prévus en 2019), la trésorerie de l'opération reste tendue.

Sur la concession Eureka totale les emprunts nécessaires sont estimés à 57,7 M € et sur l'opération Eureka extension seule, les financements moyen terme prévus s'élèvent à 43,3 M € :

- 37,3 M € ont été mobilisés à fin 2018 (dont 6 M € en 2018),
- 20,4 M € répartis entre 2019 et 2025.

A fin 2018, l'amortissement d'emprunt sur l'ensemble de la concession est de 23,2 M€

Le rythme des cessions, le portage des acquisitions et des travaux induits, le niveau de remboursement des emprunts antérieurs, conduisent la SERM à solliciter un emprunt à hauteur de 5 000 000 € pour une durée de 8 ans et 1 mois.

Aussi la SERM, après avoir organisé une consultation des établissements bancaires, sollicite la garantie de Montpellier Méditerranée Métropole sur un emprunt auprès de la Banque Postale.

Les caractéristiques de l'emprunt à garantir sont les suivantes :

- Montant attribué : 5 millions d'euros ;
- Taux fixe : 0,55% ;
- Durée : 8 ans et 1 mois ;
- Amortissement personnalisé ;
- Echéances annuelles ;
- Commission d'engagement : 0,10% du montant du prêt ;
- Indemnité actuarielle en cas de remboursement anticipé ;
- Garantie de la Métropole : 80%.

Au cas où la SERM, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues en capital et intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, aux échéances convenues, Montpellier Méditerranée Métropole en effectuerait le paiement en lieu et place et à hauteur du pourcentage garanti, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements, conformément aux articles L.2252-1 à L.2252-5, L.5217-1 et D.1511-30 à D.1511-35 du Code général des collectivités territoriales et L.300-1 à L.300-4 du Code de l'urbanisme.

Le Concédant s'engage, selon les termes et conditions de la Convention, à poursuivre l'exécution du Contrat de Prêt en cas d'expiration de la Convention si le Contrat de Prêt n'est pas soldé.

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

- garantir 80% de l'emprunt de 5 millions d'euros sollicité par la SERM auprès de la Banque Postale, soit 4 000 000 €, conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.
- 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

Mme Stéphanie JANNIN, M. Pascal KRZYZANSKI, M. Max LEVITA, M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 28/05/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 29 mai 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190523-85151-BF-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/05/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- LBP - Ope 1163 Offre retenue signée 8 avril-19.pdf

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.