



## 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

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

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, Roger CAIZERGUES, 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, 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, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER

**Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Montpellier - Quartier Cambacérès - Concession d'aménagement de la SA3M - Compte Rendu annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2018 - Avenant à la concession n°7 - Avenant à la convention d'avance de trésorerie n°6 - Approbation - Autorisation de signature**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Le site du quartier Cambacérès, localisé sur les communes de Montpellier et de Lattes, est traversé par les deux grandes infrastructures « jumelées » que sont l'autoroute A9 déplacée et le Contournement ferré Nîmes-Montpellier (CNM) mis en service en 2017. Il constitue aussi et surtout le site d'accueil de la gare Montpellier-Sud de France, Pôle d'Echange Multimodal (PEM) mis en service en juillet 2018.

De ce fait, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a identifié ce territoire comme un site stratégique en termes d'aménagement du territoire. A ce titre, son aménagement relève de la compétence de Montpellier Méditerranée Métropole.

Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole a contracté, par délibération du 24 septembre 2013, une concession d'aménagement avec la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue SA3M, et créé une ZAC sur 60 hectares, notamment pour assurer l'aménagement, la desserte et la viabilité du Pôle d'Echanges Multimodal à échéance de sa livraison.

Par délibération du 6 février 2014, la Métropole a décidé de confier à la SA3M la réalisation et le portage, dans le cadre de cette opération d'aménagement, de la réalisation d'un cluster-hôtel d'entreprises, la Halle French Tech, fer de lance et vitrine de la filière numérique sur le territoire, objet d'un avenant n°1 à la concession.

Compte tenu du décalage dans le temps de la livraison de la gare de Nîmes-Manduel-Redessan, dénommée depuis Gare de Nîmes-Pont du Gard, dont dépend la fréquentation de la gare nouvelle de Montpellier, il a été décidé, par délibération du 31 juillet 2014 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement Cambacérès, de :

- Réaliser dans un premier temps les travaux de desserte et viabilité de la gare, en phase avec l'échéance et la programmation de la gare à sa livraison ;
- S'assurer de la réalisation des mesures conservatoires sans lesquelles les aménagements ultérieurs seraient beaucoup plus onéreux pour la Métropole, notamment s'il fallait les réaliser après la mise en service des deux infrastructures ;
- Redéfinir le projet d'aménagement du secteur pour tenir compte des nouvelles données.

Par délibération du 30 septembre 2015, l'intégration des projets de travaux liés à la géothermie, d'une part, et à l'implantation du groupe Septeo Genapi, d'autre part, ont été actés.

Par délibération du 25 septembre 2016, la reprise des études urbaines et pré-opérationnelles a été intégrée à la suite de la désignation du groupement XDGA comme urbaniste en chef, notamment pour permettre la livraison de la Halle French Tech en 2020. Le quartier Cambacérès est confirmé comme le futur quartier dédié à l'innovation dans un environnement mixte, à la fois quartier d'affaires, résidentiel et de loisirs, pour accueillir notamment l'écosystème French Tech et la Halle, élément emblématique de ce nouveau quartier qui alliera l'animation urbaine au « dialogue » de la ville avec le paysage naturel et patrimonial environnant. Ont également été intégrés des ajustements relatifs aux montants de travaux de la géothermie et les modalités de financement associées.

Par délibération du 18 octobre 2018, compte tenu de l'avancement de l'opération et du décalage de la mise en œuvre du projet de la halle French Tech, le montant de l'avance de trésorerie prévue par la collectivité est diminué de 2 000 000 €. Ces évolutions font l'objet de l'avenant n°5 à la convention d'avance de trésorerie. Dans la même délibération, un avenant n°6 à la concession d'aménagement a été approuvé afin de permettre une nouvelle répartition du bilan financier dans le temps et limiter la participation de Montpellier Méditerranée Métropole. Simultanément, cet avenant a permis d'intégrer les missions de gestion locative et technique de la halle French Tech.

Aujourd'hui, conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la SA3M, concessionnaire, présente à Montpellier Méditerranée Métropole le compte rendu financier de l'opération pour l'exercice 2018, l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

En matière d'études, l'année 2018 a principalement concerné :

- La poursuite des missions et des procédures permettant de définir le parti d'aménagement (études urbaines sur la ZAC 1bis, mission AVP/PRO sur la ZAC 1, PRO/DCE sur le parc de la Mogère...) ;
- La finalisation des coordinations des différents maîtres d'ouvrages sur le secteur et notamment la finalisation des négociations avec les maîtres d'ouvrages d'infrastructures quant aux mesures conservatoires qui accompagnent la réalisation concomitante de l'A9, du CNM et de la gare, dorénavant en service ;
- Les études de conception de la Halle French Tech, avec le dépôt du permis de construire et la validation du dossier APD arrêtant le coût définitif des travaux ;
- L'ensemble des études opérationnelles (géomètre, géotechnique, contrôle extérieurs des réseaux...) et la suite des travaux de viabilité de la ZAC.

Le poste études au bilan prévisionnel est stable, avec 315 000 € réalisés dans l'année.

En matière de travaux, l'année 2018 a été consacrée à la finalisation des travaux de viabilité de desserte de la gare pour un montant prévisionnel de 5 500 000 €.

Le montant de dépenses en travaux et honoraires techniques réalisé en 2018 s'élève à 3 216 000 €. Au bilan prévisionnel, le poste travaux et honoraires est ajusté à la hausse pour un montant de +124 000 €. L'avancement des études de maîtrise d'œuvre a permis d'affiner le coût des travaux. L'enveloppe financière prévisionnelle allouée aux travaux pour cette première tranche est fixée à 10 500 000 € au contrat de maîtrise d'œuvre, soit 17 644 000 € en coût d'opération.

A échéance 2020/2022, le lancement de la Halle French Tech devrait permettre d'engager la première tranche de commercialisation de la ZAC (amorce urbaine) et notamment l'enveloppe urbaine. Dans ce cadre, un appel à projet mixte à dominante tertiaire pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher a été engagé en 2018. A l'issue de cette phase de candidature, quatre groupements ont été retenus afin de travailler en ateliers. Les permis de construire sont envisagés en 2019 pour des livraisons en 2022. Sur l'année 2018, les recettes perçues sont le solde de la participation de l'entreprise Septeo dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (238 000 €).

A la demande du concédant, l'aménageur va mettre en place une plateforme de services à l'échelle de l'opération d'aménagement. Dans le cadre de la ville connectée, cette démarche repose sur deux éléments :

- Mettre en place un ensemble de capteurs et d'infrastructures réseau dans les bâtiments créés sur les différents quartiers pilotés par l'aménageur permettant d'améliorer le quotidien des usagers (visiophonie/contrôle d'accès, énergie, eau, sécurité, stationnement, domotique, santé...). Ce travail sera réalisé par les différents constructeurs, piloté et coordonné par l'aménageur ;
- Créer une plateforme de services permettant de mettre à disposition un ensemble de services issus des données remontées par les capteurs mais également de données plus générales mises à dispositions par d'autres partenaires (TaM, Métropole, partenaires privés...).

Ceci permettra pour chaque quartier concerné de créer un véritable « portail numérique de quartier ». Les dépenses relatives à la conception et la mise en place de cette plateforme qui ne sont pas prises en charge par les opérateurs-constructeurs seront intégrées à l'opération d'aménagement (ces dépenses seront partagées entre les différentes opérations concernées, au prorata des m<sup>2</sup> à construire). Le projet d'avenant n° 7 à la concession d'aménagement propose d'intégrer cette nouvelle mission de l'aménageur pour un montant de dépenses estimé à 200 000 €.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération est également actualisé en dépenses en tenant compte des éléments suivants :

- Le montant des acquisitions foncières est ajusté de 204 000 €. En outre, les acquisitions foncières auprès du concédant sont revues à la baisse de 3 832 000 €, la SA3M devant acquérir les emprises directement auprès de ASF et de la SNCF ;
- La rémunération prévisionnelle de l'aménageur est revue à la baisse pour un montant de 97 000 € ;
- Le poste frais divers est revu à la baisse de 476 000 € ;
- Les frais financiers sont aussi optimisés avec une baisse au nouveau bilan de 214 000 €.

Le fonds de concours versé par l'opération à la collectivité est inchangé à 16 220 000 €.

Le bilan prévisionnel est aussi actualisé en recettes en tenant compte des éléments suivants :

- L'actualisation des recettes de charge foncière avec la prise en compte des nouveaux objectifs du Programme Local de Habitat qui génère une baisse des recettes prévisionnelles de 1 731 000 € ;
- Les recettes locatives prévisionnelles sont ajustées par prudence à 17 876 000 € (-1 458 000 €) pour tenir compte des conditions de gestion et d'exploitation de la future Halle French Tech ;
- Le montant de cession immobilière de la Halle French Tech est ajusté de 15 251 000 € à 15 155 000 € ;
- La participation d'équilibre du concédant est revue à la hausse de 1 200 000 € afin de tenir compte de l'impact du Programme Local de l'Habitat. Elle s'établit à 6 577 000 € au nouveau bilan. Un versement de 1 200 000 € est prévu en 2019 ;
- Le montant de subventions attendu est ajusté à la baisse et inclut les subventions attendues pour la Halle French Tech de 6 900 000 €, dont 2 400 000 € demandés à la Région Occitanie et à l'Etat, le solde devant être apporté par le concédant.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit ainsi en dépenses et en recettes à 311 542 000 € (en baisse de 838 000 €).

La mobilisation prévisionnelle d'emprunt augmente de 25 600 000 €, du fait du phasage de l'opération, pour s'établir à 57 600 000 € au nouveau bilan. Sur 2018, un emprunt à hauteur de 2 500 000 € a été mobilisé.

Le montant des avances de trésorerie reste stable, mais il est proposé d'en modifier l'échéancier afin d'avancer en 2019 un versement de 1 500 000 € prévu par la collectivité en 2020. Cette disposition doit faire l'objet d'un avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie.

Un avenant n°7 à la concession est proposé afin d'intégrer différentes évolutions mentionnées ci-dessus, à savoir :

- La conception et la mise en place d'une plateforme de services à l'échelle de l'opération d'aménagement ;
- L'augmentation de la participation de la Métropole de Montpellier et son échéancier ;
- La proposition d'un nouvel échéancier de rémunération forfaitaire de la SA3M, au titre des études à poursuivre sur la ZAC 1 bis.

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

- approuver le compte rendu financier de l'opération d'aménagement présenté par la SA3M pour l'exercice 2018 relatif à la concession d'aménagement Cambacérès ;
- approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération ;
- approuver l'avenant n°7 à la concession d'aménagement Cambacérès, pour tenir compte de la modification de la participation du concédant et de son échéancier, de la modification de l'échéancier de rémunération forfaitaire de la SA3M et l'intégration à la concession d'une mission de conception et de gestion d'une plateforme de services en lien avec d'autres opérations d'aménagement ;
- approuver l'avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie ;
- prendre acte des acquisitions effectuées dans le cadre de la concession d'aménagement Cambacérès du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 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 : 58 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 17 voix

Ne prennent pas part au vote : 9 voix

M. Renaud CALVAT, Mme Chantal CLARAC, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PETIT, Mme Brigitte ROUSSEL-GALIANA, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Noël SEGURA.

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

034-243400017-20191118-107252-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/11/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- rapport CRAC
- synthèse
- avenant concession
- avenant avance trésorerie
- tableau acquisitions

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.