



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, 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 KANDOSSI, 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 Lattes et de Pérols - Concession d'aménagement Ode à la Mer - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2018 - Avenant n°5 - Approbation - Autorisation de signature

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 la Communauté d'Agglomération de Montpellier 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. La collectivité a décidé, par délibération du Conseil communautaire 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.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier 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 2018 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 m² de Surface De Plancher (SDP) 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 2018 s'est concentrée sur :

- La préparation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC Ode Acte 2 ;
- La préparation des dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet ;
- La finalisation du concept programmatique, du montage financier et lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre du Pôle Autonomie Santé sur sa nouvelle localisation à l'angle de l'avenue Georges Frêche et la RD 189 ;
- Le développement et l'accompagnement de nouveaux projets de mutation de murs commerciaux et de renouvellement urbain sur Solis, Soriech Nord, ilot stratégique Boirargues sur Lattes et Delta et Fenouillet, ainsi que Bir Hakeim sur Pérois ;
- La poursuite des négociations foncières pour accueillir une troisième opération à Pérois sur le secteur de Bir-Hakeim, destinée aux seniors, avec consultation d'opérateurs ;
- La réalisation du chantier de fouilles archéologiques sur les Hauts de Lattes ;
- La préparation de travaux d'aménagement (giratoire...).

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 TA majorée et PUP...) afin d'accueillir des projets privés « *spontanés* » en cas de mutation foncière.

En 2018 : poursuite du suivi des opérations sur des terrains privés, directement acquis par des promoteurs auprès de propriétaires privés et le long de l'avenue Georges Frêche à Boirargues, en liaison avec la Commune de Lattes et à Bir Hakeim en liaison avec la Commune de Pérois.

Gestion locative des locaux commerciaux :

En 2018, l'aménageur a re-commercialisé des enseignes partantes et préparé des nouveaux baux précaires en vue de leur transfert facilité dans Ecopole (CC Frey).

Mouvements financiers :

Du point de vue des mouvements financiers effectués, l'opération enregistre fin 2018 un cumul de 65 010 000 € de charges, dont 8 492 000 € réalisés en 2018. Les charges réalisées en 2018 concernent notamment les études, les acquisitions, les travaux préparatoires, la rémunération du concessionnaire et les frais financiers.

Au 31 décembre 2018, les produits de l'opération enregistrent un cumul de 26 392 000 €, dont 3 706 000 € réalisés en 2018. Les produits réalisés en 2018 concernent notamment les loyers du patrimoine géré par le concessionnaire (1 428 000 €) et la participation du concédant (1 500 000 €).

Bilan d'Aménagement et évolution :

Le bilan dépenses/recettes de l'opération d'aménagement est revu légèrement à la hausse de 248 100 000 € à 252 800 000 €, du fait d'une acquisition foncière non prévue précédemment, compensée par une cession non prévue dans le CRAC précédent tout en maîtrisant les autres dépenses au précédent bilan approuvé.

L'augmentation des dépenses est en totalité équilibrée par une augmentation des subventions (Fonds archéologiques, subventions pour le PAS) et recettes de cession aux valeurs de référence de marché, tout en conservant un niveau de provisions prudentielles et en permettant de respecter le nouveau PLH.

La participation du concédant évolue de 33 421 000 € à 34 771 000 € :

- 1 100 000 € au titre des participations du PUP avec le promoteur Terres du Soleil reçues par la Métropole et reversées au bilan de la concession Ode à la Mer ;
- 250 000 € au titre de l'intégration d'une partie de l'ancienne ZAC dite des Commandeurs dans la concession Ode à la Mer en vue de mener des études de requalification de ce site.

Les subventions de l'Etat et de la Région Occitanie, dans le cadre du contrat de plan Etat/Région (CPER) signé en 2016 par la Métropole, relative à la construction de la partie publique du Pôle Autonomie Santé sont prises en compte dans le bilan à hauteur de 1 595 000 €.

Les recours engagés sur les permis de construire FREY créent une incertitude quant au délai du transfert des commerçants qui sont désormais en attente de ce nouvel outil commercial plus performant. Ces recours bloquent ou retardent également la poursuite de la mutation de plusieurs sites au sein du projet (Solis, Soriech et surtout Fenouillet).

Par ailleurs, les recours engagés à l'encontre de la modification du PLU de la Commune de Lattes retardent la réalisation de projets résidentiels et la perception de recettes de cession foncière pesant sur la trésorerie de l'opération et nécessite le versement d'avances par le concédant.

L'année 2019 visera :

- La finalisation des études de la déclaration de projet sur la Commune de Lattes emportant mise en compatibilité du PLU après avis de recevabilité par la DREAL ;
- La constitution du dossier de réalisation de la ZAC ODE Acte 2 et la réalisation du diagnostic de l'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique ;
- Le lancement de la consultation pour l'ilot E sur le secteur des Hauts de Lattes représentant 10 000 m² de SDP sous réserve de l'analyse des recours en appel des 2PC sur les lots 25D et 25F ;
- Le choix de la maîtrise d'œuvre au troisième trimestre pour le Pôle Autonomie Santé puis le dépôt du permis de construire au cours du deuxième trimestre 2020 ;
- La stabilisation de la fiche de lots pour les cessions au sein du quartier « *Platane* », îlot stratégique, pour permettre des consultations promoteurs ;
- La reprise des discussions et de la programmation du quartier « *Delta* » ;
- La stabilisation des fiches de lots But et Lidl en vue des consultations promoteurs par les propriétaires au sein du quartier « *Soriech Nord* » ;
- Quartier « *Bir Hakeim* » : le dépôt du permis de construire sur le lot BH3 et la finalisation des négociations foncières et signature d'un PUP hors ZAC dont le versement à l'aménageur sera effectué via une augmentation de la participation en 2020 ;
- Quartier Estagnol : désignation d'un urbaniste en chef pour le 1^{er} trimestre 2020.

Enfin, à 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 la SERM et la SA3M 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 aux bilans des opérations d'aménagement des quartiers concernés. Pour l'opération ODE à la Mer ces dépenses s'élèvent à 200 000€.

L'ensemble de ces dispositions fait l'objet d'un avenant n°5 à la concession d'aménagement actant notamment l'intégration du secteur des Commandeurs dans le périmètre de la concession d'aménagement et la modification du montant de la participation du concessionnaire.

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 2018 ;
- prendre en considération les cessions et les acquisitions effectuées par le concessionnaire sur l'année 2018 ;
- 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 2018 ;
- approuver l'avenant n°5 à la concession d'aménagement ;
- 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 : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 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

034-243400017-20191118-106817-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/11/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- 01930_CRAC_2018_VD.pdf
- 01930C SYNTHESE.pdf
- 01930C2 DETAIL.pdf
- Copie de 2018 Ode à la Mer - Commun n1930.pdf
- Copie de 2018 Ode à la Mer Acte 1 n1931.pdf
- Copie de 2018 Ode à la Mer Acte 2 n1932.pdf
- ODE 1930 - CONVENTION D'AVANCE DE TRESORERIE AVENANT N4 VD.pdf
- 2018 ODE 1930 Contrat Concession Avnt 5 VD.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.