



Séance ordinaire du lundi 1 février 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le premier février, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Ressources

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Séverine MONIN, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

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

Mohed ALTRAD, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Jean-François AUDRIN, Boris BELLANGER, Michel CALVO, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Régine ILLAIRE, Eliane LLORET, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Céline PINTARD, Isabelle TOUZARD.

Absent(es) / Excusé(es) :

Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Philippe SAUREL

Ressources - Commune de Montpellier - ZAC Porte de la Méditerranée - Odysseum - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Approbation

Monsieur Renaud CALVAT, Premier Vice-Président, rapporte :

La ZAC Port Marianne – Portes de la Méditerranée, qui accueille notamment le 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 m² 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 Equipements 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^{ème} 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, puis une nouvelle le 19 décembre 2013. Plusieurs avenants sont venus modifier par la suite cette convention d'avance de trésorerie afin de réajuster l'échéancier de remboursement de cette avance consentie par la Métropole (4 avenants au total dont le dernier en 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 2019 et l'évolution des bilans financiers prévisionnels et du plan de trésorerie.

Au 31 décembre 2019, le cumul des dépenses réalisées sur l'ensemble de l'opération s'élève à 112 205 000 € HT, dont 795 000 € HT réalisés en 2019, 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. La requalification de l'A709, l'échangeur Odysseum et la 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. Ces développements devront tenir compte de la révision à venir du Plan d'Exposition au Bruit annoncée en 2019 par les services de l'Etat via un porté à connaissance. Ces recettes ne sont donc pas encore valorisées dans le bilan.

Le cumul des recettes réalisées au 31 décembre 2019 s'élève à 107 291 000 € HT, dont 2 500 000 € HT perçus en 2019. Il s'agit d'un versement de la société Klépierre conformément au protocole transactionnel signé en décembre 2017, suite à l'obtention d'un permis de construire et autorisation commerciale en CNAC (Commission Nationale d'Aménagement Commercial) pour la reconversion de l'ancien bowling-karting et création de surfaces dans le centre commercial, notamment pour accueillir une nouvelle enseigne, pour un total de 12 980 m² de surfaces de vente créées.

Le bilan financier prévisionnel révisé de l'opération consolidée s'établit à 115 930 000 € HT en dépenses et en recettes. Il prend en compte une augmentation des dépenses de 1 129 000 € HT liées aux études et aux travaux en accompagnement des lots livrés, et une réévaluation des recettes à venir.

Cela inclut :

- une convention de participation sur la parcelle Baush & Lomb (18 000 m² de surface de plancher à 232 € HT/m²) soit 4 300 000 € de recettes inscrite en 2025 ;
- 2 000 000 € de droits à construire restant à réaliser sur le lot 6 inscrit en 2023 ;
- 4 073 550 € à verser par Klépierre pour son projet d'extension et reconversion de surfaces lorsqu'il disposera d'un permis de construire purgé de tout recours. Compte tenu des recours sur ce permis de construire, cette recette n'est inscrite qu'en 2023 et un risque sur cession de 1 735 550 € a été intégré. Il faut noter qu'un permis modificatif a été déposé en 2020, réduisant la surface de vente créée à 11 990 m² et supprimant toute nouvelle imperméabilisation.

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, 2 500 000 € en 2018 et 1 500 000 € en 2019.

L'échéancier de remboursement du solde est inchangé :

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

Afin de pouvoir honorer le remboursement dû en 2020 malgré le report du solde du protocole signé avec Klépierre, un nouvel emprunt de 2 500 000 € est inscrit fin 2020.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- d'approuver le compte rendu annuel financier de l'opération Port Marianne - Portes de la Méditerranée à Montpellier établi par la SERM pour l'exercice 2019 ;
- d'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 2019 ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote électronique, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 89 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 16/02/21

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 16 février 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210201-151414-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 16/02/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Rapport CRAC
- tableau synthèse

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.