



## 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 JAOUL, 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 - Concession Cambacérès - SA3M - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°8 - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Jacques MARTINIER, Conseiller Métropolitain, 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'Echanges 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 ha, 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 (devenue depuis Halle de l'Innovation), fer de lance et vitrine de la filière numérique sur le territoire, objet d'un avenant n°1 à la concession.

Par délibération du 31 juillet 2014 approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la concession d'aménagement Cambacérès, compte tenu du décalage dans le temps de la livraison de la gare dénommée depuis gare de Nîmes-Pont-du-Gard dont dépend la fréquentation de la gare Montpellier-Sud-de-France, il a été décidé 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 de l'Innovation 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, le montant de l'avance de trésorerie prévue par la collectivité est diminué de 2 000 000 €. Ces évolutions ont fait l'objet d'un 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 de l'Innovation.

Par délibération du 18 novembre 2019, un avenant n°7 à la concession d'aménagement a été approuvé 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 gestion d'une plateforme numérique de services en lien avec d'autres opérations d'aménagement. Par la même délibération l'avenant n°6 à la convention d'avance de trésorerie a été approuvé afin d'intégrer un nouvel échéancier de remboursement.

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 2019, l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

En matière d'études, l'année 2019 a principalement concerné :

- La poursuite des missions et des procédures permettant de définir et actualiser le parti d'aménagement (études urbaines sur la ZAC 1, missions de maîtrise d'œuvre sur le parc de la Mogère...) y compris à l'échelle de l'opération d'ensemble (circulation, hydraulique...);
- 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 leurs ouvrages, dorénavant en service ;
- Les études de conception de la Halle de l'Innovation, avec l'obtention du permis de construire en juillet 2019, les dossiers techniques (PRO et DCE) et la consultation pour les marchés de travaux qui ont pu être notifiés le 23 décembre 2019 ;
- L'ensemble des études opérationnelles (géomètre, géotechnique, contrôle extérieurs des réseaux...) en accompagnement des travaux de viabilité de la ZAC ;
- Les études de préservation du Mas de Brousses et de son parc, propriété de la SA3M, permettant de garantir une mise hors d'eau et hors d'air à partir de 2020/2021.

Au total 505 000 € ont été dépensés sur ce poste études en 2019.

En matière de travaux, l'année 2019 a été consacrée aux travaux du parc de la Mogère (terrassement des bassins de rétention et d'écêtement pour la mise en œuvre du schéma directeur du Nègue Cats) et à la poursuite des viabilités de la ZAC1 dans l'optique des premiers chantiers bâtiments, dont la Halle de l'Innovation. Le montant de dépenses en travaux et honoraires techniques réalisé en 2019 s'élève à 10 064 000 €.

Concernant la Halle de l'Innovation, l'attribution des marchés de travaux a permis de préciser une enveloppe financière prévisionnelle allouée aux travaux pour cette première tranche de 10 800 000 €. A ce montant, il convient d'ajouter une enveloppe complémentaire de 2 200 000 € pour l'aménagement des bureaux pour un preneur unique. En effet, la Métropole a pris la décision d'y installer dès 2022 les services et entreprises du BIC de Montpellier (Business & Innovation Centre).

A échéance 2020/2022, le lancement de la Halle de l'Innovation permet d'engager la première tranche de commercialisation de la ZAC (amorce urbaine) et notamment l'enveloppe urbaine. Dans ce cadre, un appel à projet 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 en 2019 et ont travaillé en ateliers pour permettre la délivrance des permis de construire fin 2020.

Sur l'année 2019, les recettes perçues sont des loyers pour la mise à disposition de foncier pour le parking provisoire de l'entreprise Septeo.

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 (plateforme SERM Cité) permettant de mettre à disposition un ensemble de services issus des données remontées par les capteurs mais également de données plus générales mises à disposition 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).

Cette mission a été confiée à l'aménageur par l'avenant n° 7 à la concession d'aménagement.

La mission ayant été précisée cette année, l'avenant propose d'intégrer une rémunération forfaitaire annuelle de l'aménageur de 70 730 € de 2020 à 2026.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération évolue en fonction de plusieurs éléments :

- Un porté à connaissance de l'Etat en mai 2019 a informé la Métropole d'un projet de révision du Plan d'Exposition aux Bruit lié à l'activité de l'aéroport. Ce projet de révision doit être d'ores et déjà pris en compte dans le projet d'aménagement car il agrandirait la zone où les logements ne sont pas autorisés ;
- Les nouvelles orientations de la Métropole sur ce secteur se traduisent par l'abandon des programmes de logement sur la ZAC1 parallèlement à l'affirmation de sa vocation de quartier tertiaire et d'enseignement supérieur à forte attractivité et par l'abandon du projet de ZAC mixte sur le secteur 1bis au profit d'un projet d'espaces agro-naturels. En outre, d'autres sites ont été étudiés pour la construction du nouveau stade conduisant à le localiser sur le site de Ode ;
- Enfin, après analyse la Métropole a été décidé d'acquérir le bâtiment de la Halle de l'Innovation dès sa livraison en 2022, et de le gérer elle-même.

Compte tenu de ces éléments, les évolutions du bilan prévisionnel sont les suivantes :

- Le poste études est ajusté de 915 000 € à la baisse essentiellement du fait de l'abandon d'un projet de quartier mixte sur le secteur 1bis ;
- Le poste acquisitions est diminué de 6 753 000 €, dont 6 228 000 € d'acquisitions au concédant qui concernait la ZAC 1bis ;
- Le poste travaux et honoraires techniques est diminué de 60 678 000 €. Cela concerne le secteur 1bis mais aussi les projets de ZAC2 et ZAC3 ;
- La rémunération prévisionnelle de l'aménageur est revue à la baisse de 6 992 000 € ;
- Le poste frais divers est revu à la baisse de 7 040 000 €, essentiellement du fait de la suppression de la gestion locative de la Halle de l'Innovation par l'aménageur ;
- Les frais financiers sont aussi optimisés avec une baisse au nouveau bilan de 9 590 000 € ;
- Le fonds de concours versé par l'opération à la collectivité est réduit à 3 171 000 € (en baisse de 13 049 000 €) compte tenu des évolutions programmatiques. Des fonds de concours sont maintenus pour l'extension du tramway jusqu'à la gare Montpellier - Sud de France et pour l'extension du mail nord (maillage viaire primaire de la gare). Les autres fonds de concours sont supprimés.

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

- L'actualisation des recettes de charges foncières s'établit à 152 946 000 € (en baisse de 103 858 000 €) avec la prise en compte des nouveaux objectifs programmatiques et l'impact du PEB. Sur la ZAC1, la suppression des 2 500 à 3 000 logements étudiants et familiaux est amortie en partie par la revalorisation de charges foncières sur le bureau ;
- Les 17 817 000 € de recettes locatives sur la Halle sont supprimées ;
- Le montant de cession immobilière de la première tranche de la Halle de l'Innovation est de 13 825 000 €, déduction faite des subventions perçus par l'aménageur ;
- La participation d'équilibre du concédant est revue à la hausse de 8 000 000 € afin de tenir compte de l'annonce de révision du PEB et de l'impact des nouvelles orientations programmatiques. Elle s'établit à 14 577 000 € au nouveau bilan, dont 10 800 000 € restant à verser entre 2021 et 2027 ;
- Le montant de subventions attendu par l'aménageur est ajusté à la baisse de 269 000 € (abandon d'une subvention Ecocité). Les subventions attendues pour la Halle de l'Innovation sont toujours de 6 900 000 €, dont 1 130 000 € attribués par la Région et 1 100 000 € accordés par 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 206 697 000 €, en baisse de 105 760 000 €.

La mobilisation prévisionnelle d'emprunt augmente de 20 500 000 €, pour s'établir à 78 100 000 € au nouveau bilan. Sur 2019, un emprunt à hauteur de 16 600 000 € a été mobilisé.

Le montant des avances de trésorerie reste stable. Une avance de 1 500 000 € a été perçue en 2019. L'échéancier de remboursement est inchangé.

Un avenant n°8 à la concession est proposé afin d'intégrer différentes évolutions, à savoir :

- L'augmentation de 8 000 000 € de la participation de la Métropole et son échéancier de versement ;
- Les modalités d'imputation des charges de l'aménageur sont ajustées : la rémunération forfaitaire est revue à 11 911 000 €, contre 13 330 000 € à la convention initiale, et sont fixées les échéances de versement de la rémunération proportionnelle sur la construction de la Halle. Enfin est ajoutée une rémunération forfaitaire annuelle de 70 730 € de 2020 à 2026 pour la mise en place de la plateforme SERM Cité ; La rémunération variable de 3,15% sur les recettes et de 2,10% sur les dépenses est inchangée.

### **En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- d'approuver le compte rendu financier de l'opération d'aménagement présenté par la SA3M pour l'exercice 2019 relatif à la concession d'aménagement Cambacérès ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°8 à la concession d'aménagement Cambacérès, pour tenir compte de la modification de la participation du concédant, de son échéancier de versement et de la modification des conditions de rémunération de l'aménageur ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 67 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 22 voix

M. William ARS, M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, Mme Emilie CABELLO, M. Renaud CALVAT, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Hind EMAD, Mme Maryse FAYE, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, M. Max LEVITA, Mme Marie MASSART, M. Cyril MEUNIER, Mme Céline PINTARD, M. Manu REYNAUD, Mme Catherine RIBOT, Mme Anne RIMBERT, M. François RIO, M. Jean-Luc SAVY.

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

034-243400017-20210201-154131-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 16/02/21

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Rapport CRAC
- Avenant n°8
- Tableau synthèse consolidé

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.