



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 - Commune de Montpellier - ZAC Extension Hippocrate - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°1 - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Jacques MARTINIER, Conseiller Métropolitain, rapporte :

Par délibération n°M2018-379 du 19 juillet 2018, Montpellier Méditerranée Métropole a fixé les objectifs et les modalités de concertation pour la création d'une opération d'aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur Extension Hippocrate, puis a approuvé le bilan de la concertation par délibération du 22 mars 2019.

Par délibération du Conseil de Métropole en date du 23 mai 2019, la SA3M a été désignée comme titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC Extension Hippocrate.

Ce projet se développe sur une superficie d'environ 7,2 hectares et il est encadré par l'avenue Nina Simone au nord, la rue du Mas de Barlet à l'ouest, l'A709 au sud, la route de Vauguières à l'est. Il est classé au PLU en partie en zone AU0-2, secteur d'urbanisation future, et en partie en 3AU, dite zone « de hameau » à constructibilité très limitée. Il est occupé aujourd'hui par quelques habitations et des friches, dont certaines sont propriétés de Montpellier Méditerranée Métropole.

L'environnement de ce secteur est en pleine évolution. Il bénéficie d'ores et déjà de la réalisation de la ZAC Hippocrate, quasiment achevée, de l'avenue Nina Simone, du déplacement de l'autoroute A9 mis en service en 2017, permettant à terme la transformation de l'actuelle plate-forme de l'A709 en boulevard urbain, et de la création de la gare Montpellier Sud de France au Sud de cette infrastructure. Il est rejoint par l'urbanisation des différents quartiers de Port Marianne, dont le développement se poursuit désormais le long de l'avenue Nina Simone (Parc Marianne, République) mais aussi par l'engagement du quartier Cambacérès au Sud de l'A709. Il bénéficie enfin d'un maillage important de services publics et urbains.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme mixte comprenant environ 25 000 m² de surface de plancher de logement, 30 000 m² de surface de planchers d'activité, et 1 000 m² de surface de plancher de services et commerces en pied d'immeuble.

Ce projet doit faire l'objet d'une procédure de Participation par Voie Electronique (procédure qui a été retardée en 2020 du fait des confinements dus au Covid-19), qui permettra à l'issue de créer la ZAC en 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme et à l'article L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales, la SA3M présente à la Métropole le compte rendu financier de l'opération pour l'exercice 2019 et l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

Au 31 décembre 2019, le cumul des dépenses réalisées dans le cadre de cette concession en démarrage, s'élève à 26 000 €HT, consistant essentiellement en frais d'études, de rémunération du concessionnaire et frais divers. Les études urbaines ont été confiées à l'urbaniste Bruno Fortier.

A la demande du concédant, l'aménageur met en place une plateforme de services à l'échelle de onze opérations d'aménagement dont la ZAC Extension Hippocrate.

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 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 disposition par d'autres partenaires (TaM, Métropole, partenaires privés).

Ceci permettra, pour chaque quartier concerné, de créer un véritable « *portail numérique de quartier* ». Les services imaginés via la plateforme sont notamment les suivants : lien social (réseau social, conciergerie, événements...), mobilités (gestion stationnement, horaires transports...), domotique, services généraux (gestion des charges, contrôles d'accès...), exploitation et maintenance, systèmes d'alerte....

Il est donc proposé de modifier les missions de l'aménageur et sa rémunération grâce au projet d'avenant n°1, en ajoutant une rémunération forfaitaire pour la participation au développement et à la mise en œuvre de la plateforme SERM CITE, pour un montant de rémunération complémentaire de 7 191 €HT par an de 2020 à 2026.

En ce qui concerne les recettes, aucune somme n'a encore été enregistrée en cette première année 2019.

Les études de réalisation de l'opération, ainsi que les dernières acquisitions nécessaires aux futures emprises publiques et une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU sont prévues courant 2021.

Le total prévisionnel des dépenses et des recettes de cette opération est évalué à 14 762 000 €.

Les dépenses prévisionnelles incluent notamment 3 000 000 € d'acquisitions de réserves foncières auprès du concédant en 2022, 2023 et 2024. Le montant des travaux VRD (voiries et réseaux divers) est estimé à 5 830 000 €, à engager à partir de 2022.

En recettes, les premières ventes de charges foncières sont prévues en 2024. Il est estimé qu'elles totalisent 12 388 000 €. Une participation d'équilibre du concédant de 2 169 000 € est également inscrite : cette participation versée entre 2020 et 2024 sera en bonne partie couverte par le fonds de concours à percevoir par la Métropole de 1 668 000 € de la concession Hippocrate (en 2021 et 2022). Le solde (501 000 €) permettra d'équilibrer le bilan en vue de financer notamment la requalification des rues du Mas de Barlet et de la Cavallade.

Enfin, l'opération prévoit de mobiliser 5 900 000 € d'emprunt à partir de 2021, sans aucune avance de la collectivité.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- d'approuver le compte rendu financier de l'opération Extension Hippocrate à Montpellier, présenté par la SA3M pour l'exercice 2019 ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie révisés de l'opération d'aménagement ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°1 à la concession d'aménagement visant à ajouter une rémunération forfaitaire de l'aménageur de 7 191 € HT par an de 2020 à 2026 pour la participation au développement et à la mise en œuvre de la plateforme SERM CITE ;
- 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

034-243400017-20210201-151408-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 16/02/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Rapport CRAC
- tableau synthèse
- avenant

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.