



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 - Développement économique - ZAC Euromédecine II - Communes de Montpellier et de Grabels - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°12 - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Renaud CALVAT, Premier Vice-Président, rapporte :

Par délibération du 24 février 1988, le Conseil de District a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc Euromédecine II sur les communes de Montpellier et de Grabels et a concédé l'opération à la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM).

Après extension du périmètre à la suite de la délibération du 20 décembre 1989, le Parc Euromédecine II couvre une superficie totale de 92 hectares dont 65 hectares cessibles et un programme de constructions de 570 000 m² dédié principalement aux activités médicales et paramédicales mais également à des activités tertiaires et de services aux entreprises, et de l'habitat à proximité du quartier de la Valsière sur Grabels.

Par avenants, les missions d'études, de réalisation et d'exploitation des hôtels d'entreprises spécialisées en biotechnologies ont été confiées à la SERM. Ainsi, Cap Gamma, Cap Delta et Cap Sigma (3 500 m² chacun) ont été livrés respectivement en 2004 et 2007 et 2011.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment de l'article L.300-5, la SERM présente le compte rendu financier de la concession d'aménagement du Parc Euromédecine II pour l'exercice 2019 ainsi que l'évolution du bilan financier prévisionnel et du plan de trésorerie.

Opération d'aménagement :

Au 31 décembre 2019, le cumul des dépenses réalisées pour l'opération d'aménagement du parc Euromédecine II s'élève à 37 854 000 € HT dont 291 000 € HT pour l'exercice 2019, correspondant essentiellement à des études et à travaux d'entretien et de reprise sur la partie Grabeloise.

Les études relatives à la reprise de la rue Pasteur sont en cours (malfaçons constatées pour lesquelles un accord amiable a été trouvé avec l'entreprise ayant réalisé les travaux en 2007 et le maître d'œuvre à hauteur des conclusions du rapport d'expertise, soit un préjudice de 377 000 €). L'aménagement intégrera la réalisation d'un aménagement cyclable et le démarrage des travaux s'effectuera en 2021.

A ce jour, le foncier est maîtrisé (hormis sur le secteur du coteau Puech Villa à Montpellier). Le rachat de la parcelle cédée au CHRU (projet abandonné) s'effectuera en 2021.

Au cours de l'année 2019, 3 compromis de vente ont été signés avec l'association ADAGE sur le lot 308, avec l'association CIEL BLEU (lot 336, projet abandonné depuis) et avec RB GROUP (M&A) sur le lot 338 (44 logements collectifs).

Dans la perspective de constituer un secteur mixte, un véritable quartier connecté aux quartiers alentours et marquant l'entrée de ville, la diversification des fonctions est envisagée sur l'îlot situé le long de l'avenue de Rome (activités productives, bureaux, commerces et services, logements). Au sein de l'îlot, une nouvelle voie Nord-Sud reliera la rue Pasteur à l'avenue de Rome. L'îlot dialoguera avec l'avenue de Rome (à requalifier) et le projet d'habitat de Gimel.

La mise en œuvre de ce programme mixte nécessite l'évolution du PLU et l'élaboration d'un porté à connaissance auprès des services de l'Etat portant sur la question hydraulique. L'opération d'aménagement versera un fonds de concours de 228 000 € en 2022 afin de participer financièrement à la réalisation d'un groupe scolaire envisagé sur l'opération Gimel attenante et nécessaire à l'accueil des nouvelles populations.

Le nouveau bilan financier à terme s'élève à 51 587 000 € HT en dépense intégrant les dépenses liées à la réalisation d'une liaison Nord-Sud entre la rue Pasteur et l'avenue de Rome. La participation de Montpellier Méditerranée Métropole au financement des équipements publics est maintenue à 7 964 000 € HT, entièrement versée à ce jour.

Biopôle - réalisation et exploitation de l'ensemble immobilier Cap Gamma et Cap Delta :

Alors que le départ d'IDENIX le 31 mars 2018 a entraîné la chute du taux d'occupation à seulement 27 %, ce taux est progressivement remonté pour s'établir à 67 % au 31 décembre 2019 et des contacts sont en cours concernant les locaux toujours vacants. Au cours de l'année 2019, les loyers perçus ont représenté 269 000 € HT (hors charges). Des travaux de rénovation de la cafétéria sont envisagés en 2020 et d'autres travaux sont envisagés en 2021 et 2023 afin de faciliter la relocation des locaux vacants (redécoupage des surfaces).

Au 31 décembre 2019, le cumul des dépenses d'exploitation de Cap Gamma s'élève à 10 012 000 € HT dont 594 000 € HT pour l'année 2019. Il est proposé de prolonger la durée de la concession de 5 ans (jusqu'au 31 décembre 2032) pour réaliser les travaux nécessaires à la relocation des locaux vacants, tout en amortissant ces travaux sur la durée de la concession sans solliciter une nouvelle participation d'équilibre auprès du concédant. Au terme de la concession, les dépenses prévisionnelles d'exploitation de CAP GAMMA s'élèveront à 16 692 000 € HT et les recettes prévisionnelles à 17 766 000 € HT.

Au 31 décembre 2019, Cap Delta était loué à 87 % pour un montant de loyers s'élevant à 472 000 € pour l'exercice 2019 (hors charge). Au 31 décembre 2019, les dépenses d'exploitation cumulées de Cap Delta s'élevaient à 13 502 000 € HT dont 713 000 € HT pour l'année 2019 ; alors que les recettes d'exploitation s'élevaient au 31 décembre 2019 à 15 246 000 € HT dont 673 000 € HT pour l'année 2019. La prolongation de la durée de la concession permettra à terme de ne pas dégrader le bilan avec un cumul des dépenses d'exploitation s'élevant à 20 823 000 € HT et le cumul des recettes d'exploitation à 23 570 000 € HT. A noter que les recettes attendues en 2020 intègrent une gratuité de loyers durant 3 mois liée à la COVID.

Biopôle - réalisation et exploitation de Cap Sigma :

Réalisé en 2011 avec l'aménagement d'un site contigu (2 hectares) aux deux premiers plots du biopôle, Cap Sigma est le troisième hôtel d'entreprises du Biopôle. Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation était de 61 % puisqu'un lot reste vacant en RDC ainsi que la totalité du R+3 pesant fortement sur le bilan. Au 31 décembre 2019, le montant des recettes cumulées s'élève à 3 739 000 € HT dont 390 000 € pour l'année 2019.

Un montant de 627 K€ est budgété pour réaliser des travaux d'aménagement en 2021 et 2022 pour accueillir d'éventuels preneurs avec un loyer brut de 125 € HT/m²/an + surloyer à déterminer. Le bilan d'exploitation prévisionnel de Cap Sigma pour la durée de la concession s'élève à 16 919 000 € HT en dépense et intègre les recettes d'exploitation estimées à 13 051 000 € HT.

Bilan financier prévisionnel consolidé :

Les avances inter-opérations ont été réajustées afin de maintenir à l'équilibre le bilan consolidé.

Le bilan consolidé de l'ensemble de la concession (opération d'aménagement et Biopôle) augmente de 5 430 K€ HT consécutivement à des études complémentaires, à des travaux d'amélioration de la Rue Ranchin, à l'insertion d'un mode actif rue Pasteur, à la réalisation programmée du barreau Nord/Sud entre l'Avenue de Rome et la rue Pasteur, aux aménagements hydrauliques et espaces verts ainsi qu'aux travaux à réaliser sur les immeubles du Biopole pour leur relocation.

Cette augmentation des dépenses est compensée par une augmentation équivalente des recettes de cession (densification et diversification fonctionnelle le long de l'avenue de Rome) et un allongement de la durée de la concession d'aménagement permettant de percevoir des loyers complémentaires pour les immeubles composant le Biopole.

Au terme de la concession, le bilan financier prévisionnel consolidé s'équilibre à 105 771 000 € HT en dépenses et en recettes. La participation d'équilibre du concédant est par conséquent inchangée.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- d'approuver le compte rendu annuel à la collectivité de la concession d'aménagement de la ZAC Parc Euromédecine II, à Grabels et Montpellier, produit par la SERM pour l'exercice 2019 ;
- de prendre acte des compromis de vente signés en 2019 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°12 au traité de concession ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie de l'opération tel qu'établi par la SERM au 31 décembre 2019 ;
- 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 : 80 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 9 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, Mme Emilie CABELLO, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Maryse FAYE, M. Max LEVITA, Mme Marie MASSART, M. Manu REYNAUD, Mme Catherine RIBOT.

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

034-243400017-20210201-149368-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 16/02/21

Liste des annexes transmises en préfecture:

- rapport CRAC
- bilan consolidé
- Avenant n12

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.