



## 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, Eliane LLORET, 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, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Céline PINTARD, Isabelle TOUZARD.

Absent(es) / Excusé(es) :

Abdi EL KANDOUSSI, Stéphanie JANNIN, Philippe SAUREL

## **Ressources - Communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez - Concession Eureka - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°18 - Approbation - Autorisation de signature**

Monsieur Renaud CALVAT, Premier Vice-Président, rapporte :

Par délibération n°3406 en date du 27 janvier 1999, le Conseil a concédé à la SERM l'opération d'aménagement du Parc Eureka à Montpellier. La ZAC créée le 19 juin 2000, d'une superficie totale d'environ 32 hectares dont 26 hectares cessibles, est destinée à l'accueil d'activités industrielles technologiques, tertiaires, d'ingénierie et de recherche.

La mission de la SERM a également été étendue à l'acquisition, la location et l'exploitation de terrains ou d'ensembles immobiliers situés hors du périmètre de la ZAC, mais pouvant être utiles à son accompagnement économique. Dans ce cadre, la SERM a fait l'acquisition et assure l'exploitation de l'hôtel d'entreprises du Millénaire situé avenue Philippe Lamour (ex rue de la Vieille Poste) et de l'ensemble immobilier à vocation d'ateliers et bureaux relais situé au 505 rue Louis Lépine.

Un avenant n°6 à la concession d'aménagement approuvé le 30 juillet 2004 a étendu les missions de la SERM à un périmètre qui couvre environ 45 hectares de terrains sur le territoire de Castelnau-le-Lez de part et d'autre de l'avenue Philippe Lamour. La SERM a réalisé l'aménagement du lotissement Jean Mermoz sur 12 hectares de terrains situés dans ce secteur.

Par avenant n°10 approuvé le 30 avril 2008, la Métropole a confié à la SERM la conception, la réalisation et l'exploitation du Montpellier International Business Incubator (MIBI). Cet immeuble a été réalisé et cédé à la Métropole, qui le gère.

Par délibération n°8580 en date du 27 novembre 2008, le Conseil a approuvé le dossier de création de la ZAC Extension du parc Eureka sur une superficie de 39 hectares sur la commune de Castelnau-le-Lez, modifié par délibération du 29 octobre 2013, pour réaliser un programme mixte d'activités tertiaires, sociomédical, artisanales et de logements.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du 6 février 2014, ainsi que l'avenant à la concession d'aménagement afin de permettre une programmation mixte.

Le dossier de réalisation et le programme d'équipement public de la ZAC ont été modifiés par délibération du 27 janvier 2017 afin d'intégrer une participation de l'opération d'un montant de 2 927 000 € pour la création d'un groupe scolaire communal (financement d'un tiers de l'investissement par la concession).

Enfin, un avenant n°17 approuvé par délibération du 18 octobre 2018 a autorisé l'Aménageur à réaliser l'acquisition et la gestion de locaux commerciaux et de parking en ouvrage afin de constituer une polarité commerciale de proximité, à mettre en place une plateforme de service numérique, et a allongé la durée de la concession jusqu'en 2035.

Conformément à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, la SERM présente à Montpellier Méditerranée Métropole, le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de l'opération d'aménagement du Parc Eureka et d'exploitation des ensembles immobiliers pour l'exercice 2019 et l'évolution des bilans financiers prévisionnels, plans de trésorerie et comptes d'exploitation des programmes immobiliers.

### **La ZAC Parc Eureka, le lotissement Jean Mermoz et la ZAC Extension Eureka (Quartier Eureka) sur Castelnau-le-Lez :**

Au 31 décembre 2019, le cumul des dépenses d'aménagement réalisées s'élève à 68 712 000 € HT dont 7 336 000 € HT en 2019, correspondant principalement à la phase 4 de travaux de viabilisation d'Extension Eureka.

La conception de la place Aristote, espace public majeur du quartier, a été finalisée pour un aménagement à démarrer en 2020. Celle-ci a été amendée pour prendre en compte la prochaine mise en place d'un TCSP sur le boulevard Philippe Lamour.

La société Engie a été retenue pour mettre en place des services connectés innovants à destination des usagers du Quartier Eurêka (suivi de consommations énergétiques, services de proximité, lien social, accompagnement des seniors en faveur du maintien à domicile, développement de services innovants grâce à l'Open Data). Suite à des difficultés du prestataire pour mener à bien sa mission, un avenant est en cours de mise au point avec un horizon de mise en service d'une solution alternative similaire SERM.cité by Eureka à brève échéance.

Le cumul des recettes réalisées au 31 décembre 2019 sur ces trois opérations d'aménagement s'élève à 42 736 000 € HT dont 2 780 000 € HT en 2019. Sur Quartier Eureka, ont été signé un compromis pour l'implantation d'une EHPAD communale (CCAS de Castelnau-le-Lez) et deux actes de vente avec le promoteur Marignan pour un programme de logement et la société Erba Diagnostics pour ses locaux. Ainsi la commercialisation du quartier se poursuit à un bon rythme.

Les travaux d'enfouissement des lignes haute tension démarré en 2018 et qui s'achève fin 2020 permettent de proposer de nouveaux fonciers notamment pour des projets d'implantation d'activités productive où la demande est soutenue. Cette libération, à laquelle l'opération a contribué financièrement, renforcera également la qualité du site. En outre afin d'accroître l'offre de foncier productif, la programmation du lot 4 est modifiée, l'offre de logement sociaux étant reporté sur le lot 16 en mixité avec du logement libre et abordable. Cette modification de programme se fait sans impact sur le bilan grâce à une revalorisation de 20 euros de la charge foncière sur le logement libre (passant à 465 euros/m<sup>2</sup> SdP).

Le bilan financier prévisionnel actualisé de ces trois opérations d'aménagement passe à 112 026 000 € HT en dépenses (+1 700 000 €) et à 110 587 000 € HT en recettes (+1 700 000 €) avec un déficit inchangé de 1 439 000 €.

En effet les recettes de cession prévisionnelles connaissent une augmentation modérée sur Quartier Eureka consécutive à l'amélioration des recettes de cessions d'ores et déjà constatées.

Côté dépenses prévisionnelles, sont revus à la hausse le poste de travaux VRD, la rémunération prévisionnelle de l'aménageur notamment du fait des revalorisations de charges foncières, ainsi que les frais financiers court terme et moyen/long terme suite à la mobilisation d'un emprunt supplémentaire dans l'année de 5 000 000 euros.

### **L'Hôtel d'entreprises du Millénaire :**

L'immeuble de bureaux offre 3 976 m<sup>2</sup> de surfaces utiles. Le taux d'occupation est de 84% à fin 2019 avec 11 entreprises accueillies. Le loyer annuel hors charges perçu en 2019 est de 320 000 € HT. Le loyer annuel prévisionnel 2020 est de 198 000 € HT seulement du fait de l'impact du Covid (exonération d'un trimestre de loyer).

Le bâtiment construit au début des années 90 n'est plus en adéquation avec l'évolution des normes environnementales, thermiques et énergétiques. Sa démolition était programmée en 2022 pour une reconversion du site. Cependant il apparaît nécessaire de conserver une offre locative attractive pour les entreprises dans ce secteur.

La réhabilitation plus ou moins lourde de ce bâtiment a été examinée cette année mais s'avère trop onéreuse. Aussi, afin de reconstituer cette offre, on s'oriente vers une libération du bâtiment Cap'Oméga, grâce au transfert du BIC au sein de la Halle de l'Innovation à livrer fin 2021 sur Cambacères. C'est pourquoi la durée de vie du HEM est prolongée jusqu'en fin 2025. La recette de charge foncière correspondante de 3 300 000 € (dont 300 000 € à déduire de coût de démolition) est inscrite en 2025 et les recettes d'exploitation sont prolongées jusqu'en fin 2024.

Dans cette perspective, il n'est plus occupé que par des baux précaires. Les entreprises locataires seront accompagnées vers un projet de relocalisation, soit au sein du futur hôtel du numérique du quartier CAMBACERES soit dans le secteur privé (acquisition foncière, offre existante de seconde main, programme de promotion de vente ou locatif).

**L'ensemble immobilier « Ateliers Relais du Millénaire » :**

Ensemble immobilier de 1 161 m<sup>2</sup> utiles sur une parcelle de 3 017 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation est de 45% à fin 2019 suite à la sortie de Erba Diagnostics qui louait 637 m<sup>2</sup> (cette entreprise a fait construire ses propres locaux sur Quartier Eureka). Le loyer annuel hors charges perçu est de 130 000 € HT en 2019, et le loyer annuel prévisionnel 2020 de 36 000 € HT (départ de l'entreprise SME sur 199 m<sup>2</sup> et impact du Covid avec la gratuité de 3 mois de loyer).

Néanmoins le solde d'exploitation positif de ce bâtiment a permis en 2019 d'abonder à hauteur de 375 000 € le bilan de l'Hôtel d'Entreprises du Millénaire afin de maintenir sa trésorerie équilibrée, et il est prévu qu'elle sera restituée en 2025 à la vente du HEM, afin de pouvoir réaliser des travaux de rénovation sur l'atelier relais du Millénaire qui est vieillissant. En attendant, un budget de 508 000 euros est inscrit pour rénover le lot libéré par Erba Diag, ainsi que l'extérieur du bâtiment.

Le bilan financier prévisionnel consolidé actualisé des opérations d'aménagement et des programmes immobiliers d'entreprises, incluant la cession du MIBI, s'établit à 137 505 000 € HT. La participation d'équilibre du concédant est inchangée, à 3 358 000 € HT, et a déjà été intégralement versée. Sur l'opération d'aménagement, le montant de l'avance de 7 492 348 € de la collectivité reste inchangé. Cependant, le besoin de trésorerie de l'opération conduit à lisser le calendrier de remboursement des avances au concédant selon les modalités suivantes : 1 500 000 euros versés en 2019, 992 348 euros en 2020, 2 000 000 euros en 2023, 2 000 000 euros en 2024 et 1 000 000 euros en 2025. Cet échelonnement nécessite la signature de l'avenant n°18, proposé à l'approbation.

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

- d'approuver le compte rendu financier de la concession d'aménagement Parc Eureka à Montpellier et Castelnau-le-Lez, présenté par la SERM pour l'exercice 2019 ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel et le plan de trésorerie révisés de l'opération d'aménagement ;
- d'approuver l'avenant n°18 au traité de concession visant à modifier le calendrier de remboursement de l'avance de trésorerie de 7 492 348 euros à la collectivité ;
- d'approuver les tableaux de cessions pour l'année 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 : 78 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 10 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, Mme Emilie CABELLO, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Maryse FAYE, M. Max LEVITA, Mme Marie MASSART, M. Julien MIRO, 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

034-243400017-20210201-151397-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 16/02/21

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Rapport CRAC
- tableau synthèse
- tableau cession
- projet d'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.