



Séance ordinaire du mardi 11 juillet 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le onze juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Abdi EL KANDOUSSI, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Frédéric LAFFORGUE, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Mylène MIFSUD, Séverine MONIN, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUL.

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

Tasnime AKBARALY, Mohed ALTRAD, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Sébastien COTE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Jackie GALABRUN-BOULBES, Régine ILLAIRE, Guy LAURET, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Julien MIRO, Véronique NEGRET, Yvon PELLET, Jean-Pierre RICO, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Jean-Noël FOURCADE, Stéphanie JANNIN, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Bernard MODOT, Arnaud MOYNIER, Bernard TRAVIER

Aménagement durable - Commune de Vendargues - Parc d'Activités Économiques "Le Salaison" - Vente du terrain cadastré BB 352 à la société VESTIA - 160 avenue de Bigos - Approbation

Madame Coralie MANTION, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération du 31 mai 2022, Montpellier Méditerranée Métropole, propriétaire du terrain cadastré BB 352 d'une superficie de 8 206 m² situé 160 avenue des Bigos sur la Commune de Vendargues dans le Parc d'Activités Economiques (PAE) du Salaison, a approuvé la mise en vente publique de bien.

En effet, dans le cadre du développement économique du territoire de la Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole s'est dotée d'un Plan d'Accompagnement et de Concertation Territoriale Economique (M'PACTE) visant à favoriser la création, l'accueil et l'épanouissement des entreprises sur son territoire. Elle a engagé sur le PAE du Salaison, créé en 1965, un projet de requalification visant à renforcer son attractivité, à optimiser le foncier existant et à renforcer la trame paysagère en préservant la ripisylve du Salaison.

La première phase de requalification du site a permis de mobiliser une vingtaine d'hectares de foncier pour développer près de 50 000 m² de surface de plancher et accueillir plus de 50 nouvelles entreprises.

La seconde phase concerne la revalorisation de la façade urbaine du parc d'activités économiques située le long de la route métropolitaine RM 613 et la conduite d'actions de préservation des trames bleue et verte existantes, leur consolidation par de nouvelles plantations et l'amélioration de leurs fonctions écologiques.

Dans le cadre de cette deuxième phase de requalification, la Métropole a proposé la mise en vente publique de la parcelle de terrain cadastré BB 352 en lançant un appel à projets en vue de trouver un acquéreur pour la réalisation d'un programme multi-activités d'une surface de plancher minimale de 4 500 m².

Il a été proposé une sélection des candidats en deux phases :

1. Une sélection de quatre candidats par une commission *ad hoc* composée d'élus de la Métropole et de la Commune de Vendargues après publicité, sur la base des critères suivants : références de l'acquéreur et de son équipe en matière de réalisation de programmes comparables (30%), sa capacité financière à acquérir et à porter le projet (20%) et la démonstration d'une première approche sommaire des intentions d'aménagement, les interactions entre les différents membres potentiels de l'équipe et la programmation envisagée (50%) ;
2. Une sélection de l'acquéreur final sur la base d'un projet, dont la faisabilité sera techniquement et financièrement assurée sur la base des critères suivants : l'intégration et l'organisation fonctionnelle de l'opération (40%), le respect du programme et la pertinence des propositions (40%), l'offre financière et le montage opérationnel (20%) sur la base d'un prix-plancher de 900 000 € HT nets vendeurs, basé sur une valorisation de charges foncières à 200 €/m² pour la création *a minima* de 4 500 m² de surface de plancher.

Le 16 septembre 2022, date limite de dépôt des offres d'acquisition, dix dossiers ont été déposés. La Commission précitée qui s'est réunie le 8 décembre 2022 a sélectionné quatre candidats pour participer à la deuxième phase de mise en vente. Les quatre candidats ont été auditionnés par la Commission le 9 mars 2023 pour constater le degré qualitatif des quatre projets. Après cet entretien, la date de remise des offres a été fixée au 9 mai 2023.

Après analyse des trois offres déposées, un candidat ayant décliné sa participation à la 2^{ème} phase, la société VESTIA a été désignée comme lauréate de cet appel à projets. La Commission a fondé son avis notamment sur la prise en compte des contraintes hydrauliques du secteur, la qualité architecturale de l'opération, ainsi que la prise en compte du développement durable. En effet, le projet, d'une surface de plancher de 5 750 m²

propose une construction de modules en bois, des stationnements de véhicules et programme, 32 % d'espaces libres sur la parcelles tout en respectant une programmation de locaux d'activités mixte correspondant aux besoins identifiés par la Métropole sur ce secteur.

Au vu de l'avis du Pôle des évaluations domaniales, il est donc proposé de suivre l'avis de la Commission et de procéder à la cession du terrain cadastré BB 352 sur la Commune de Vendargues à la société VESTIA au prix de 1 127 500 € HT.

Les conditions essentielles de la vente qui seront reportées au compromis sont notamment l'octroi d'un permis de construire purgé de tout recours en vue de la construction de l'immeuble ainsi que le respect de la programmation. Afin de garantir la pérennité des engagements pris sur la programmation, la Métropole souhaite mettre en place un processus d'agrément durant la commercialisation et disposer d'un pacte de préférence dont la durée et l'étendue sont à convenir d'un commun accord avec le lauréat de l'appel à projets. L'offre proposée par la société VESTIA sera rendue contractuelle en annexe à la régularisation de la vente.

Le planning prévisionnel proposé prévoit une obtention de l'autorisation d'urbanisme définitive à la fin du premier semestre 2024, induisant une régularisation de la vente par acte authentique avant la fin de l'année 2024. Les travaux devraient être terminés au premier trimestre 2026.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver la cession, dans les conditions essentielles décrites ci-dessus, de la parcelle cadastrée BB 352 d'une superficie de 8 206 m² située 160 avenue de Bigos sur la Commune de Vendargues dans le Parc d'Activités Economiques du Salaison, à la société VESTIA, dont le siège social est 26 Allée Jules Milhau à Montpellier, au prix de 1 127 500 € HT nets vendeur ;
- D'autoriser la signature du compromis de vente puis de l'acte authentique, et de saisir en ce sens un office notarial ;
- De dire que la recette sera inscrite au budget de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- 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 à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 80 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Tasnime AKBARALY, M. Christophe BOURDIN.

Fait à Montpellier, le 24/07/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25 juillet 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20230711-237952-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 24/07/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- cahier des charges Salaison version 6 mai pour Airs Délib.pdf
- avis Domaines 6 juin 2023.pdf
- VESTIA GROUPE_Terrain SALAISON BB352_INDUSPHERE RENDU 3.pdf

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.