



## Séance ordinaire du lundi 30 septembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le trente septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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

Véronique DEMON, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Thierry QUILLES.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Perla DANAN, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

# **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) - Commune de Montpellier - Quartier Port Marianne à Montpellier - Secteur Mas Combelle - Instauration d'un périmètre de conventions - Convention de PUP avec VINCI Immobilier / ACM et la SERM - Autorisation de signature**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Dans le cadre du projet urbain Port Marianne, la Ville de Montpellier développe un nouveau quartier dénommé Parc Marianne destiné à accueillir principalement des logements ainsi que des bureaux, des commerces, un grand parc et des équipements publics.

Une convention publique d'aménagement, devenue concession d'aménagement depuis, a été signée le 14 septembre 2005 entre la Ville de Montpellier et la SERM, aménageur, pour mettre en œuvre ce projet sur une superficie d'environ 40 hectares, étendue en 2011 puis en 2018, pour atteindre désormais 51 hectares. En 2018, l'aménageur SERM a également vu ses missions évoluer afin de pouvoir établir des Projets Urbains Partenariaux (PUP) ou tout autre financement alternatif des équipements publics sur les secteurs de la concession non couverts par une ZAC.

La concession Parc Marianne comporte notamment la réalisation de la ZAC Parc Marianne et de son extension, la réalisation des avenues Raymond Dugrand, Nina Simone et Joan Miró, l'aménagement paysager du parc Georges Charpak et l'aménagement urbain de différents secteurs situés à proximité de la ZAC.

Un des objectifs prioritaires de ces aménagements est de produire des équipements publics de qualité afin de desservir au mieux les nouvelles habitations et activités établies dans ce quartier.

Un certain nombre de ces équipements étant aujourd'hui de compétence métropolitaine (voiries, assainissement, eau potable, réseau de chauffage...), Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ont décidé que ce soit la Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération d'aménagement Parc Marianne, qui réalise la totalité des équipements nécessaires à son aménagement.

De ce fait, la Ville de Montpellier s'est vue transférer, par convention, la maîtrise d'ouvrage sur les équipements relevant en principe des compétences de la Métropole, le transfert de maîtrise d'ouvrage se limitant à l'intérieur de la concession d'aménagement aux équipements suivants :

- Equipements de voiries et réseaux réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement, notamment les avenues Raymond Dugrand, Nina Simone, Mondial 98, Joan Miró ;
- Equipements à réaliser au titre de conventions de Projets Urbains Partenariaux (PUP), ou situés dans les périmètres de conventions de PUP approuvés par la Métropole.

La même convention prévoit également la réalisation directe par la SERM des équipements publics susvisés, la maîtrise d'ouvrage correspondante ayant été concédée à cet aménageur. Cette convention a été approuvée par les deux instances, par délibération du Conseil de Métropole n°M2019-101 en date du 22 mars 2019 et du Conseil Municipal n°V2019-077 en date du 27 mars 2019.

Dans ce contexte est apparue sur le secteur dit « Mas Combelle », compris à l'intérieur de la concession d'aménagement, une opportunité de mutation urbaine, le secteur étant actuellement couvert par un tissu pavillonnaire susceptible d'évoluer en un secteur urbain plus dense et comparable aux développements urbains réalisés en ZAC.

Le secteur « Mas Combelle » se situe en effet en rive sud de l'avenue du Mondial 98, dans la continuité des opérations immobilières réalisées plus à l'Ouest sur le secteur initial de la ZAC Parc Marianne et de celles en

cours de construction sur le secteur Est de la ZAC (ex casse-auto SCARAM). Le secteur « Mas Combelle » bénéficiera de la proximité immédiate du groupe scolaire André Malraux, situé juste à côté.

Au regard des enjeux d'intégration urbaine et de maîtrise de l'évolution de ce secteur « Mas Combelle », il a été demandé à l'architecte en chef de la ZAC Parc Marianne, Architecture Studio, associé à l'agence de paysagistes Traverses et à l'agence d'architecture Imagine, de produire des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pour anticiper et encadrer globalement cette mutation urbaine.

Le secteur « Mas Combelle » est concerné par plusieurs projets d'aménagement :

- Le projet de réalisation immobilière porté par le promoteur VINCI IMMOBILIER et le bailleur social ACM, sur le lot CDE ;
- Des projets immobiliers potentiels à venir sur les lots AB et FG.

Ces réalisations permettront de façonner de façon cohérente la rive sud de l'avenue du Mondial 98, entre la place Ernest Granier et Odyseum.

Dans la mesure où la mise en œuvre de l'aménagement de ce secteur implique la réalisation d'équipements publics (espaces publics, voiries...), il est apparu indispensable que les opérations immobilières puissent participer à son financement. Pour cela, les articles L.332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient une méthode de financement contractualisée grâce à la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre les constructeurs et la collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant la prise en charge financière par les porteurs de projets immobiliers de tout ou partie des équipements publics.

Parallèlement, en raison de l'imbrication des opérations immobilières à venir au sein de ce secteur, ce même article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter un périmètre de conventions de PUP à l'intérieur duquel l'ensemble des constructeurs viendront participer à la prise en charge de ces équipements publics dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Dans ce contexte et à l'occasion d'un premier projet de construction porté par la société VINCI Immobilier et le bailleur social ACM dans le secteur « Mas Combelle », il est proposé, d'une part, d'établir un périmètre de conventions de PUP et, d'autre part, d'approuver une convention de PUP avec les promoteurs susnommés.

Le projet d'aménagement du Mas Combelle sera donc couvert par la concession d'aménagement Parc Marianne et par le périmètre de convention de PUP. En ce sens, le coût des équipements publics à réaliser sera partagé entre les constructeurs et le concessionnaire.

Le programme de travaux d'aménagement nécessaires à la desserte de ce secteur prévoit les réalisations suivantes :

- Avenues Joan Miró (dont le carrefour Matteo Manuguerra) et Nina Simone ;
- Trottoirs avenue du Mondial 98 au droit du périmètre de PUP ;
- Aménagement de la rue du Mas Rouge au droit du périmètre de PUP ;
- Chemin piéton sud le long du groupe scolaire André Malraux ;
- Placette ;
- Desserte réseaux PUP.

L'ensemble des travaux d'équipements publics à réaliser pour desservir les opérations immobilières à venir dans le cadre du périmètre de convention de PUP Mas Combelle est estimé à 20 344 000 € HT (coût global d'opération incluant foncier, travaux, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, frais d'études, aléas, honoraires, etc.). Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mise à la charge des constructeurs, soit environ 3 671 085 € HT (soit 18,05 % du total). Le montant de la TVA applicable à cette part des travaux ne sera pas exigé des constructeurs.

Les équipements publics contribuant à la desserte des projets de construction permettront sur le secteur « Mas Combelle » la réalisation d'une Surface De Plancher (SDP) estimée à 17 000 m<sup>2</sup> de logements et d'activités.

La répartition du financement de ces équipements publics induits par les constructions réalisées au sein du périmètre de conventions de PUP est définie comme suit :

- la part portée par la concession d'aménagement Parc Marianne : 16 672 000 € HT (81,95 %) ;
  - la part à la charge des constructeurs agissant dans le cadre du périmètre de conventions de PUP est estimée à :
    - Lot AB : 1 259 788 € HT (6,19 %) ;
    - Lot CDE : 1 573 528 € HT (7,73 %) ;
    - Lot FG : 837 769 € HT (4,12 %)
- Soit un total de 3 671 085 € HT (18,05 %)

Au sein du périmètre de PUP projeté, le projet immobilier porté par la société VINCI IMMOBILIER et par le bailleur social ACM sur le lot CDE est le plus avancé. Il porte sur la création d'un ensemble immobilier de 107 logements et locaux commerciaux, d'une SDP totale de 6 889 m<sup>2</sup>.

La mise en œuvre de ce projet immobilier nécessitant la réalisation d'équipements publics divers tels que mentionnés dans le document annexé à la présente délibération, une convention de PUP entre la société VINCI IMMOBILIER, le bailleur social ACM, la Métropole et la SERM est ainsi proposée à l'approbation du Conseil de Métropole pour établir la participation à leur financement.

Il est donc proposé de mettre à la charge des promoteurs la part des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers du lot CDE, celle-ci étant estimée à 42,86 % du montant total des équipements publics mis à la charge des constructeurs dans le cadre du périmètre de conventions de PUP Mas Combelle, soit 1 573 528 € HT (dont 1 558 768 € HT en apport numéraire et 14 760 € d'apport en nature de terrain).

Le projet de convention de PUP avec la société VINCI IMMOBILIER et le bailleur social ACM (désigné PUP Mas Combelle CDE) précise toutes les modalités de financement. Le périmètre de PUP relatif à cette opération est annexé au projet de convention de PUP. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du PUP et propose d'exonérer ce périmètre de la taxe d'aménagement (part intercommunale) pour une durée qui ne peut excéder 10 ans.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- délimiter le périmètre de conventions de Projet Urbain Partenarial sur le secteur Mas Combelle tel qu'annexé à la présente délibération et de fixer les modalités de partage des coûts des équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants et usagers des opérations de construction attendues conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, soit par fraction pour chaque opération ;
- approuver les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial « Mas Combelle CDE » entre la Métropole, la SERM et la société VINCI IMMOBILIER, ainsi que le bailleur social ACM, notamment le montant de participation des constructeurs au vu du coût prévisionnel de l'opération d'aménagement d'ensemble et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial pour cette opération ;
- approuver la perception directe par la SERM du montant des participations correspondantes dues par les constructeurs au sein du périmètre de PUP « Mas Combelle CDE » ;
- exclure, pour une durée de 10 années, le secteur délimité pour cette opération du champ d'application de la taxe d'aménagement (part intercommunale) au sein du périmètre de la convention de PUP « Mas Combelle CDE » ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 75 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 11 voix

M. Gérard CASTRE, M. Robert COTTE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Sonia KERANGUEVEN, M. Pascal KRZYZANSKI, M. Max LEVITA, Mme Chantal LÉVY-RAMEAU, Mme Patricia MIRALLES, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 04/10/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 4 octobre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190930-91509-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/10/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Périmètre de conventions de PUP Mas Combelle
- Projet de convention de PUP Mas Combelle CDE et ses annexes-1.pdf
- Périmètre\_PUP.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.