



Séance ordinaire du jeudi 23 mai 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois mai, 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

Relations internationales,
tourismes, parcs d'activité

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Genès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, 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, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOUÏ, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Pierre BONNAL, Robert COTTE, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Cyril MEUNIER, Eric PASTOR, Eric PENSO, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Rosy BUONO, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Véronique PEREZ

Relations internationales, tourisme, parcs d'activité - Commune de Montpellier - Opération d'aménagement Extension Hippocrate - Concession d'aménagement - Désignation de la SA3M comme titulaire de la concession d'aménagement - Approbation du traité de concession

Monsieur Gilbert PASTOR, Vice-Président, rapporte :

Dans le cadre du projet urbain Port Marianne et du développement de son territoire vers l'Est, Montpellier Méditerranée Métropole a décidé la réalisation d'un nouveau quartier dénommé Extension Hippocrate. Ce secteur représente 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 zone 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. Le prolongement de la ligne 1 de tramway viendra border ce secteur sur son côté Est, pour desservir notamment le lycée Pierre Mendès France tout proche et la gare nouvelle.

Ainsi, ces évolutions majeures apportent à ce secteur un contexte urbain de plus en plus prononcé, qu'il convient de prendre en compte pour lui offrir des perspectives d'évolution en harmonie avec son environnement. Pour ce faire, la ZAC est l'outil le mieux adapté pour maîtriser sa programmation et ses aménagements urbains futurs.

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 Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur le secteur Extension Hippocrate, puis a approuvé le bilan de la concertation par délibération du 22 mars 2019.

A l'issue de la phase de concertation, les objectifs retenus sont les suivants :

- structurer les façades de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas de Barlet en cohérence avec les secteurs mitoyens de Parc Marianne, République et Hippocrate notamment, qui bordent l'avenue Nina Simone jusqu'à l'avenue Raymond Dugrand ;
- permettre l'implantation de logements et d'activités afin de pouvoir mixer les usages et tenir la cohérence des volumétries sur l'avenue Nina Simone et la rue du Mas de Barlet au travers des différentes ZAC ;
- offrir une mixité programmatique activités, logements, tenant compte des effets de façades et de visibilité depuis la future ligne de tramway 1 (prolongement), la route de Vauguières et l'A709, mais aussi de la proximité des pôles d'activités que sont Odysseum et la clinique du Millénaire ;
- définir des affectations et des volumétries adaptées en lien avec les habitations existantes, afin de les intégrer harmonieusement. Il est précisé que les maisons habitées sur le site seront préservées et intégrées au projet afin qu'elles puissent muter progressivement, si les propriétaires le souhaitent.

Soucieuse de maîtriser le développement durable de son territoire, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau quartier à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession

d'aménagement.

En effet, la Métropole a approuvé, par délibération n°9173 du 27 octobre 2009, la prise de participation à une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA), ainsi que les statuts de celle-ci. La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue SA3M a été créée le 2 février 2010.

Le capital de la SA3M est détenu en totalité par les actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement. En vertu de l'article L.300-5-2 du Code de l'urbanisme et des évolutions de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent, à ce titre, attribuer à une SPLA des concessions d'aménagement pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagements telles que définies par le Code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, dès lors que les actionnaires exercent sur cette société, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite donc confier à la SA3M la réalisation de la ZAC Extension Hippocrate via une concession d'aménagement. La concession porte sur une superficie de 7,2 hectares et a pour objectif la réalisation d'un quartier mixte à dominante d'activités tertiaires, bureaux, activités artisanales non-nuisantes, commerces de proximité, ainsi que des logements et équipements publics. Le programme de l'opération comprend environ 56 000 m² de surface de plancher dont 31 000 m² de bureaux, activités et services.

Cet aménagement de quartier comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Pour réaliser la ZAC, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession sont notamment les suivantes :

- Acquérir et maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération,
- Réaliser les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- Réaliser tous les équipements concourant à l'opération d'ensemble,
- Assurer la commercialisation optimale de l'opération,
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, notamment :
 - o Mettre en œuvre les actions permettant d'assurer la communication nécessaire au projet (informations du public...),
 - o Assurer la mise en œuvre d'un quartier novateur de par sa conception, mais aussi dans ses modes de production de l'habitat et des espaces publics, avec un objectif d'optimisation des coûts de réalisation et de préservation d'un haut niveau de qualité,
 - o Participer à la mise en œuvre d'une démarche d'urbanisme négocié, associant la Métropole, l'architecte en chef de la ZAC, les promoteurs et architectes d'opérations et les usagers présents sur le site.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 14 557 000 € HT en dépenses et recettes. Les produits proviendront principalement des recettes de cession des terrains viabilisés, des subventions potentielles et des participations de Montpellier Méditerranée Métropole.

En l'état actuel du bilan, cette opération s'équilibre avec une participation de Montpellier Méditerranée Métropole de 2 168 902 €. Le programme prévisionnel des travaux s'élève à 5 830 000 € HT. La rémunération prévisionnelle totale de l'aménageur s'élève à 1 598 000 €. La concession d'aménagement est menée au risque du concédant, dans les limites et conditions définies au contrat.

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

- désigner la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération ZAC Extension Hippocrate pour une durée de dix années,
- approuver les termes du traité de concession, liant Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), et ses annexes (comprenant le périmètre, le programme prévisionnel de travaux et le bilan financier prévisionnel),
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer 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 : 78 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 8 voix

M. Renaud CALVAT, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PENSO, M. Eric PETIT, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 28/05/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 29 mai 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190523-83970-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/05/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation
- 19-03-25 Projet concession Extension Hippocrate VD.pdf
- ANNEXE1 PERIMETRE.pdf
- ANNEXE2 Programme global travaux VD.pdf
- ANNEXE3 bilan financier.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.