



## Séance ordinaire du mercredi 18 décembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit décembre, 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, Thierry BREYSSE, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, 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 :

Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

### Absents / Excusés :

Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Chantal CLARAC, Perla DANAN, Véronique DEMON, Julie FRÊCHE, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI

## Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Mosson - Concession de renouvellement urbain - Désignation du titulaire - Approbation du traité de concession - Autorisation de signature

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Les quartiers de la Mosson et des Cévennes figurent parmi les douze quartiers de la politique de la ville identifiés à Montpellier, au titre de la nouvelle géographie prioritaire. Dans la mesure où ils concentrent à la fois des problèmes spatiaux et des difficultés sociales, ces deux quartiers ont été retenus par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour faire partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

- le quartier de la Mosson reconnu d'intérêt national (PNRU) ;
- le quartier des Cévennes reconnu d'intérêt régional (PRIR).

Le quartier de la Mosson est situé au nord-ouest de Montpellier, en limite des communes de Juvignac et Grabels. Quasi entièrement urbanisé sous forme d'une ZUP d'environ 250 ha dans les décennies 60 et 70 et parachevé dans la décennie 80, il comprend environ 9 000 logements pour près de 24 000 habitants. Véritable ville dans la ville, il héberge toutes les fonctions urbaines tout en ayant une vocation résidentielle prononcée. Son image architecturale est donc celle d'un quartier de tours et de barres, à l'exception des Hauts de Massane, au nord, où sont présentes des formes d'habitat individuelles et plus diversifiées. C'est aujourd'hui le plus grand quartier d'habitat collectif locatif social de la Métropole.

L'affirmation de l'ambition du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson devra s'inscrire dans une double échelle :

- Celle de la Métropole, avec pour objectif de changer l'image du quartier et d'en faire un véritable lieu de destination, attractif ;
- Celle de la proximité, en améliorant la qualité de vie des habitants et en particulier le fonctionnement urbain, par exemple par un réinvestissement de l'espace public au service des habitants.

Les objectifs fondateurs ayant guidé l'élaboration du projet sont les suivants :

- **Ouvrir le quartier et l'espace public au travers des cours paysagers Est-Ouest**, avec notamment l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, sécurisés et attractifs, vecteurs d'une nouvelle urbanité, en s'inscrivant tout particulièrement à l'échelle du piéton ;
- **Activer l'économie et l'offre de loisirs grâce à des équipements reconfigurés et valorisés**, en offrant une nouvelle attractivité résidentielle, économique, environnementale et de loisir au quartier, ouvrant à de nouveaux choix d'habiter, de travailler, et de consommer dans le quartier ;
- **Améliorer la qualité de vie au quotidien en remettant la nature et le paysage au cœur du quartier**, avec l'ouverture du quartier à la nature environnante, où le parc de la Mosson, les berges et le lac des Garrigues redeviennent des atouts forts du quartier ;
- **Connecter le quartier de la Mosson à la ville et au monde avec les nouveaux réseaux de transports et les écosystèmes de l'innovation**, en favorisant les greffes urbaines et en ouvrant le quartier vers la Métropole, par des cheminements doux mais aussi par de nouveaux éléments d'attractivité.

Ces objectifs se traduisent par un projet de renouvellement urbain ambitieux porté par la Métropole pour contribuer à la transformation de ce quartier. Cette dernière s'appuie en particulier sur l'introduction de cours paysagers sur des lieux stratégiques du quartier créant des liens nouveaux. La constitution de ces cours est le support d'introduction de :

- la mixité fonctionnelle,
- la mixité sociale,
- la réorganisation des fonctions (commerces, stationnement, ...),
- la qualité du cadre de vie et de l'environnement,
- l'émergence d'identités urbaines différenciées permettant d'évoluer progressivement vers la constitution de plusieurs quartiers vécus et polarités urbaines affirmées.

Dans ce contexte, les cours paysagers deviennent des leviers pour engager le processus d'évolution du peuplement et rendre le quartier plus attractif.

Par ailleurs, il convient de développer l'activité économique à la fois pour les entrepreneurs et artisans du quartier et pour ceux de l'extérieur. De nouvelles offres (artisanat, activités, tertiaire) viendront enrichir l'offre existante en complémentarité avec celle de la Métropole et en réponse aux attentes des habitants, l'objectif étant qu'il soit possible d'entreprendre à la Mosson.

L'offre scolaire sera reconfigurée avec la création de pôles éducatifs ouverts sur le quartier, devenant de véritables leviers d'attractivité par un changement d'image fort. Ces évolutions pourront être les supports d'une diversification de l'offre scolaire (ouverture au numérique, à l'international, aux pédagogies alternatives) et de l'ouverture à de nouveaux usages (mutualisation d'espaces, offre de service innovant).

Enfin, il est prévu d'intervenir à la fois sur le parc de logements locatifs sociaux par des opérations de démolitions, de requalification et de résidentialisation et sur le parc de logements privés, dans le cadre du « *Plan initiatives copropriétés* », par l'acquisition de logements dans des immeubles voués à être démolis ou requalifiés.

Par délibération du Conseil de Métropole en date du 21 juillet 2016, Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé le protocole de préfiguration, phase d'études préalables à l'élaboration du projet et à la signature d'une convention avec l'ANRU. Ce protocole visait à préciser les orientations stratégiques, les études à conduire et les moyens d'ingénierie à mobiliser, ainsi que les engagements financiers des partenaires.

En date du 20 septembre 2018, le Conseil de Métropole a approuvé les objectifs à poursuivre pour le projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson et a défini les modalités de la concertation réglementaire préalable à l'élaboration de la convention de renouvellement urbain.

Après avoir tiré un bilan favorable de cette concertation, Montpellier Méditerranée Métropole prévoit de mettre en œuvre ce projet en désignant un aménageur afin de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement, dans le cadre d'une concession de renouvellement urbain, ayant la nature de concession d'aménagement.

La Métropole souhaite ainsi confier la mise en œuvre opérationnelle du projet de rénovation urbaine du quartier Mosson à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession de renouvellement urbain.

En effet, la Métropole a approuvé, par délibération en date du 27 octobre 2009, la prise de participation à une société publique locale d'aménagement – Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), ainsi que les statuts de celle-ci.

Le 24 mai 2016, l'Assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SAAM est donc devenue une société publique locale, la SA3M.

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 SPL 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 cette opération d'aménagement, dont le programme des équipements publics comprend notamment l'aménagement des espaces publics (Voirie Réseaux Divers (VRD), espaces verts, réseaux ...), la réalisation de pôles éducatifs, la création d'un équipement public dans le bâtiment existant de l'URSSAF après transfert de ce dernier à Antigone, la réhabilitation d'équipements publics de proximité, des programmes immobiliers à vocation économique et la restructuration des polarités commerciales.

Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession sont notamment les suivantes :

- Pilotage de la coordination opérationnelle du projet,
- Acquisition, portage immobilier, relogement, démolition de logements et d'équipements,

- Aménagements d'espaces publics,
- Résidentialisation du parc privé,
- Réhabilitation et construction neuve d'équipements (scolaires, services publics, développement économique, commerces),
- Montage financier et portage d'équipements de développement économique avec recherche d'investisseurs,
- Cession de logements réhabilités, des commerces et des équipements de développement économiques,
- Elaboration des dossiers de création de ZAC sur plusieurs sites dont le secteur Mosson sud autour du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et le secteur de Saint-Paul,
- Montage et animation du partenariat pour la mise en œuvre de la Gestion urbaine de Proximité (GUP),
- Réalisation de missions complémentaires qui relèvent de l'animation globale de l'opération auprès des habitants et des usagers (co-construction, concertation, maison du projet, etc.) et dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées.

Le périmètre de l'opération d'aménagement, joint à la présente délibération, représente environ 300 ha. Il s'étend au-delà du périmètre du QPV puisqu'il englobe la totalité du quartier de la Mosson en prenant en compte les opérations d'aménagement limitrophes comme la ZAC Parc 2000 et la ZAC Pierres Vives.

Le programme prévisionnel global de cette opération d'aménagement comprend :

- La démolition d'environ 7 ha de surface de plancher correspondant notamment à des logements privés, des locaux d'activité et commerces en pied des immeubles en copropriétés, des espaces de dalle, stationnements en ouvrage, des équipements publics ;
- La construction d'environ 9,4 ha de surface de plancher pour proposer une nouvelle offre de logements, des programmes immobiliers à vocation économique, des services et commerces en pied d'immeuble, une nouvelle offre pédagogique avec la réalisation de deux pôles éducatifs ;
- La réhabilitation d'équipements publics pour environ 0,5 ha de surface de plancher ;
- La réhabilitation de logements privés représentant environ 2 ha de surface de plancher ;
- Des travaux d'aménagements d'espaces publics et résidentiels comprenant environ 30 ha de VRD, espaces publics dont espaces verts et espaces résidentiels.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération prévue sur quinze ans, défini sur la base des études préalables, s'établit à 312 944 500 € HT en dépenses et en recettes. Les grandes lignes de dépenses comprennent les études (10,7 M€), les acquisitions (66 M€) et les travaux VRD et bâtiments (142 M€). Les produits proviendront des subventions de l'ANRU et d'autres partenaires financiers, des participations du concédant, des recettes de cession de logements et de terrains et de loyers.

La participation prévisionnelle de la Métropole s'élève à 84 356 000 €.

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

- approuver la création de l'opération « *nouveau projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson* » ;
- mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain en désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession de renouvellement urbain du quartier de la Mosson pour une durée de quinze années ;
- approuver les termes du traité de concession, joint en annexe de la présente délibération, liant Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel ;
- imputer la dépense sur les crédits ouverts pour l'exercice 2020 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à signer le traité de concession 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 : 71 voix

Contre : 0 voix


Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 8 voix

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

Fait à Montpellier, le 27/12/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 27 décembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20191218-110373-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Annexe 1b plan foncier existant
- Annexe 1c Périmètre d'études
- Annexe 3 Synthèse bilan
- Annexe 4a charte partenariale Relogement
- Annexe 4b CIA
- Annexe 5 Liste marchés
- Annexe 5 marchés à transférer
- Traité concession Mosson
- Annexe 1a périmètre concession Mosson
- Annexe 2 programme concession Mosson
- Annexe 3bis éléments fondateurs bilan Mosson

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.