



## 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 JAOU, 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, 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, Pierre DUDIEUZERE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

### Absents / Excusés :

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

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier des Cévennes à Montpellier - 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 des Cévennes est situé à l'Ouest de Montpellier entre le quartier de la Mosson et le centre historique. Il s'agit d'un quartier résidentiel qui comporte de nombreuses copropriétés. Le projet de renouvellement urbain porte majoritairement sur la copropriété des Cévennes, ensemble immobilier construit entre 1964 et 1975, sur lequel des travaux de remise en état ou d'amélioration n'ont pas été anticipés. Elle s'étend sur une emprise foncière unique, et a vu, au fil du temps, son mode de gestion se déliter occasionnant des tensions entre les copropriétaires et donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans fond juridique et sans cohérence en matière de gestion des espaces extérieurs (qui dépendent de la copropriété principale), a conduit au cloisonnement et à l'enclavement d'une partie des bâtiments.

Le projet urbain vise notamment les objectifs fondateurs suivants :

- **Ouvrir la copropriété sur son environnement**, notamment en la desservant par tous les modes (piétons, cycles...), en la connectant à l'espace environnant, en reconfigurant l'espace des dalles, tout en sécurisant le quartier et évitant les flux de transit et vitesses excessives ;
- **Dynamiser l'attractivité résidentielle et les commerces**, en organisant et redynamisant les commerces, en permettant l'accès aux véhicules de secours et sécurité, en organisant et facilitant la collecte des ordures ménagères, et en valorisant les espaces verts ;
- **Faire des unités résidentielles à taille humaine**, en créant une copropriété par bâtiment au moyen de la scission de la copropriété actuelle, en desservant chacune d'elles depuis l'espace public et en y affectant les stationnements nécessaires ;
- **Requalifier le bâti et réduire la précarité énergétique**, en poursuivant la réhabilitation globale du quartier, y compris thermique des immeubles avec l'accompagnement des copropriétaires concernés.

Pour atteindre ces objectifs, il est important de reconfigurer les espaces publics majeurs en accroches urbaines, de prévoir des démolitions stratégiques et ponctuelles pour ouvrir le quartier et offrir des échappées visuelles, d'affirmer un maillage public majeur de perméabilités douces, de concevoir les équipements comme interface avec le quartier, d'assurer une desserte locale pour ce quartier passant et d'intervenir fortement sur les bâtiments avec une nouvelle domanialité. La scission du syndicat principal de copropriété jouera un rôle fondamental dans la définition des nouvelles domanialités et l'engagement des différents volets du projet.

Par délibération du Conseil 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 des Cévennes 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 de renouvellement urbain dans le cadre d'une concession de renouvellement urbain, ayant la nature de concession d'aménagement.

La Métropole souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier Cévennes 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 (SPLA) – 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 de renouvellement urbain, dont le programme des équipements publics comprend notamment l'aménagement des espaces publics (Voirie Réseaux Divers - VRD, espaces verts, réseaux ...), la résidentialisation des immeubles de logements, la réalisation d'un pôle éducatif, la réhabilitation/restructuration de la maison de quartier Chabrol, la restructuration de la polarité commerciale.

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,
- Réalisation des études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet,
- Résidentialisation,
- Réhabilitation et construction neuve d'équipements (scolaires, services publics, commerces),
- Cession de logements réhabilités et des commerces,
- Montage et animation du partenariat pour la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP),
- Réalisation de missions complémentaires auprès des habitants et des usagers (co-construction, accompagnement social, conseils, assistance, Maison du projet, ...).

Le périmètre de l'opération de renouvellement urbain, joint à la présente délibération, représente environ 60 ha. Il s'étend au-delà du périmètre de l'ensemble immobilier des Cévennes pour intégrer les franges de la copropriété et ainsi assurer la cohérence de l'opération dans un environnement plus global.

Le programme prévisionnel global de cette opération de renouvellement urbain comprend :

- la démolition d'environ 1,3 ha de surface de plancher correspondant notamment à des logements, des stationnements sous dalle, des locaux d'activité et commerces en pied des immeubles, au groupe scolaire avant transfert ;
- la construction d'environ 0,7 ha de surface de plancher pour proposer une nouvelle offre pédagogique avec la réalisation d'un pôle éducatif, restructurer la maison de quartier et améliorer l'offre commerciale ;
- la restructuration/réhabilitation de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment N ;
- la résidentialisation de logements représentant environ 4,7 ha de surface de plancher ;
- des travaux d'aménagements d'espaces publics comprenant environ 6,5 ha affectés à la voirie, aux allées, au parvis et espaces verts.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération prévue sur quinze ans, défini sur la base des études préalables, s'établit à 122 093 000 € HT en dépenses et en recettes. Les grandes lignes de dépenses comprennent les études (1,7 M€), les acquisitions (33,4 M€) et les travaux VRD et bâtiments (53,8 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 loyers.

La participation prévisionnelle de la Métropole s'élève à 24 634 000 €.

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

- approuver la création de l'opération « *nouveau projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes* » ;
- 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 des Cévennes pour une durée de quinze années ;
- approuver les termes du traité de concession liant Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel ;
- 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 : 69 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  
034-243400017-20191218-110374-CC-1-1  
Acte Certifié exécutoire :  
Réception en Préfecture : 27/12/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Annexe 1 périmètre
- Annexe 3 Synthèse Bilan
- Annexe 4a Charte partenariale de relogement
- Annexe 4b CIA
- Annexe 5 Liste des marchés
- Annexe 5 marchés à transférer
- Traité concession Cévennes
- Annexe 2 programme concession Cévennes
- Annexe 3bis éléments fondateurs bilan Cévennes

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.