



## 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 :

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, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSET, 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 QUILLES, 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 :

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

### Absents / Excusés :

Fabien ABERT, Djamel BOUMAAZ, Chantal CLARAC, Véronique DEMON, Pierre DUDIEUZERE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) - Société Civile Immobilière SCI JACQUES HALEVY - Commune de Montpellier - Approbation de la convention de PUP - Autorisation de signature**

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Cet outil est défini, notamment aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaire et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut leur être attribuée.

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier incitent à la requalification de ses quartiers en favorisant la mixité urbaine et sociale avec la création de logements notamment sociaux. La mutation urbaine des parcelles OC 25 et 28 situées 50 et 57 rue Esprit Auber, s'inscrit dans cette perspective.

Situées dans le quartier de la Croix d'Argent, dans un tissu urbain en cours de mutation, ces parcelles d'une superficie d'environ 3 903 m<sup>2</sup>, sont aujourd'hui occupées par deux logements individuels. Dans ce contexte, un projet prévoyant la construction d'un ensemble immobilier est porté par la SCI JACQUES HALEVY. Ce projet consiste en la démolition des maisons existantes pour réaliser environ 53 logements (dont 9 seront affectés au logement social). Une demande de permis de construire a été déposée le 31 octobre 2019 dans ce but par la SCI JACQUES HALEVY.

Ce projet implique cependant la requalification de l'espace public au droit de l'opération, par la réalisation d'aménagements de voirie et de réseaux d'une partie de l'allée Jacques Halévy. Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions du projet porté par la SCI JACQUES HALEVY, les articles L. 332-11-3 et suivants et R. 332-25-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettent la conclusion entre la SCI JACQUES HALEVY et Montpellier Méditerranée Métropole d'un contrat de PUP.

L'objet de ce PUP est de permettre la prise en charge financière par la SCI JACQUES HALEVY d'une partie des aménagements de voiries et de réseaux desservant l'opération, l'autre partie étant prise en charge par Montpellier Méditerranée Métropole.

Ces aménagements sont décrits dans le projet de convention. Ils permettront principalement :

- l'aménagement de l'allée Jacques Halévy (réalisation d'un trottoir, d'une file de stationnement, reprise de la chaussée, ...) ;
- la création d'une voie de bouclage avec la rue de la Madeleine ;
- le renforcement ou la création des réseaux nécessaires à la desserte de l'opération.

L'aménagement de cette portion de voirie nécessite l'élargissement de l'espace public. Pour ce faire, la SCI JACQUES HALEVY rétrocédera une bande de terrain d'environ 400 m<sup>2</sup> sous la forme d'apport en nature, valorisée à 24 000 € HT. Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge du constructeur.

La mise en œuvre des travaux nécessaires à cette opération a été chiffrée à la somme de 880 704 € HT (incluant les travaux et le foncier nécessaire à cet aménagement).

La convention de PUP propose donc de mettre à la charge de la SCI JACQUES HALEVY une part de ces aménagements qui s'élève à environ 90 % du coût de l'aménagement de l'allée Jacques Halévy directement au droit de l'opération, 30 % de la création de la part du bouclage de voirie avec la rue de la Madeleine non financé par la ZAC des Grisettes, 90% du renforcement du réseau d'assainissement situé impasse Halévy ainsi que 30% d'extension du réseau des eaux pluviales restant à réaliser sous l'impasse Halévy actuelle.

Selon cette répartition, le montant mis à la charge de la SCI JACQUES HALEVY s'élève ainsi à 494 842 € HT correspondant à environ 56% du coût total HT de l'opération d'aménagement dont une partie mise à la charge de la SCI JACQUES HALEVY sera acquittée sous la forme d'un apport en terrain pour un montant valorisé à 24 000 € HT.

La convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SCI JACQUES HALEVY. Elle précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du projet urbain partenarial, annexé à la convention, correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet portée par la SCI JACQUES HALEVY. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du projet urbain partenarial et exonère ces parcelles de taxe d'aménagement (part métropolitaine instituée par délibération au Conseil de Métropole du 12 novembre 2015) pour une durée de 10 ans.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure du projet urbain partenarial telle qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial, et notamment le montant de la participation de la SCI JACQUES HALEVY, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole, chapitre 908 ;
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- 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.

Pour : 82 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

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

034-243400017-20191218-110914-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- plan-PUP.pdf
- 1. Projet de convention Vestia vd 13122019.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.