

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Zone d'aménagement concerté Port Marianne - Parc Marianne, secteur de la Baume et avenue Raymond Dugrand Concession d'aménagement Ville-SERM Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2012) Rapports spéciaux sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2012) Avenant n°7

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Dans le cadre du développement de Port Marianne, le Conseil municipal a décidé, par délibération du 12 mars 2003, l'engagement d'études de définition urbaine sur une zone située à l'est de l'avenue de la Mer (rebaptisée avenue Raymond Dugrand par délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2008), couvrant les secteurs au nord et au sud du parc public Parc Marianne et leur environnement immédiat.

Par la même délibération, la Ville a confié à la SERM un mandat pour la réalisation, d'une part, des études préalables aux études de définition urbaines et, d'autre part, des études préalables au montage d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) nécessaires à l'approbation d'une convention publique d'aménagement.

A l'issue des études de définition, le projet de l'équipe d'architectes-urbanistes « Architecture Studio – Imagine – Carrés Verts » a été désigné comme lauréat. Le contrat d'études avec ce groupement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 3 juin 2004, a permis de préciser les orientations urbaines, architecturales et paysagères pour un premier périmètre d'aménagement et d'élaborer les dossiers techniques et administratifs afférents.

Par délibération du 3 juin 2004, le Conseil municipal a décidé de lancer la procédure de ZAC sur un premier secteur de 7 ha, délimité par l'avenue du Mondial 98 au nord, l'avenue Raymond Dugrand à l'ouest, la future rue Joan Miró à l'est et le parc Georges Charpak au sud, et désigné sous l'appellation « ZAC Port Marianne-Parc Marianne ». Le dossier de création de cette ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 7 octobre 2004 avec pour objectif principal la construction de logements collectifs et de bureaux.

Par ailleurs, la complexité et la diversité des opérations envisagées sur un même périmètre ont conduit la Ville à lancer le 12 février 2005, une procédure de mise en concurrence en vue de désigner le titulaire d'une convention publique d'aménagement (telle que prévue par les articles L.300-4, L.300-5 du code de l'urbanisme) sur un secteur de 40 ha environ, dénommé alors « Quartier Port Marianne – Parc Marianne, avenue de la Mer, Plaine du Mas de Carbonnier ».

Les objectifs principaux retenus pour ce secteur sont les suivants :

- réaliser la première ZAC de 7 ha, située entre l'avenue du Mondial 98 et le Parc Georges Charpak (capacité d'environ 100 000 m² de SHON – environ 1 000 logements, bureaux, commerces et services), créée par délibération du 7 octobre 2004 ;
- poursuivre l'urbanisation par l'aménagement d'une zone d'environ 6 ha au sud du parc (capacité d'environ 80 000 m² de SHON – environ 800 logements, commerces et services) ;
- aménager une zone de 8 ha environ, située entre l'emplacement réservé pour voirie C37 (future avenue Nina Simone) inscrit au plan local d'urbanisme (PLU), la rue du Mas Rouge et l'autoroute A9, dans le secteur de la plaine du Mas de Carbonnier, pour accueillir notamment des entreprises créées ou transférées – capacité d'environ 50 000 m² de SHON ;
- requalifier une zone de 4 ha environ située en bordure de la place Ernest Granier et de l'avenue du Mondial 98, aujourd'hui principalement occupée par des activités d'entrepôt et de commerce, afin d'accueillir des bureaux et logements (capacité d'environ 40 000 m² de SHON) ;
- aménager une zone de 5 ha environ, située au sud de l'avenue du Mondial 98 et à l'est de l'emplacement réservé pour voirie C99 (future rue Joan Miró), destinée à accueillir un établissement d'enseignement secondaire du 1^{er} degré, des logements et activités ;
- requalifier l'avenue Raymond Dugrand, entre la place Ernest Granier et l'autoroute A9, et aménager les voiries structurantes C37 (future avenue Nina Simone) et C99 (future rue Joan Miró).

La commission-jury réunie le 7 avril 2005 a décidé de retenir la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) comme aménageur. Par délibération du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a approuvé les termes de la convention publique d'aménagement liant la Ville à la SERM.

Depuis, le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 29 septembre 2005.

Par délibération du 31 janvier 2006, le Conseil municipal a décidé de lancer la procédure d'extension de la ZAC « Port Marianne – Parc Marianne ». A la suite d'une phase d'études et de concertation avec le public, par délibération du 27 juin 2006, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de l'extension de la ZAC Port Marianne-Parc Marianne ainsi que le bilan de la concertation à laquelle elle a donné lieu.

L'extension de la ZAC consiste à urbaniser trois secteurs dans le prolongement de la ZAC initiale :

- au sud de la ZAC initiale, sur environ 15 ha, un secteur intégrant le parc public déjà aménagé et les terrains situés entre ce parc et la future avenue Nina Simone, destinés à recevoir un programme d'environ 80 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) majoritairement de logements,
- un secteur d'environ 5 ha à vocation essentiellement d'activités (programme d'environ 30 000 m² SHON), situé dans la plaine du Mas de Carbonnier et délimité par les rues du Mas Rouge, du Mas de Barlet, la future avenue Nina Simone et l'autoroute A9,
- au nord-est, longeant l'avenue du Mondial 98, un secteur d'environ 2 ha destiné à accueillir un programme d'environ 10 000 m² SHON de logements.

Le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 7 février 2007.

L'opération a été déclarée d'utilité publique et ses terrains cessibles par arrêté préfectoral du 23 avril 2007.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Le 25 juillet 2006, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 à la concession d'aménagement modifiant l'article 16-6 de la concession pour supprimer la participation financière de la Ville d'un montant de 863 000 €, initialement prévue par l'échéancier prévisionnel des dépenses.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant supprimée du contrat de concession, un avenant n°2 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 en vue d'autoriser la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence.

Pour donner suite à la modification du régime fiscal des participations et afin de garantir les droits de la collectivité en matière de récupération de la TVA, cet avenant a également intégré un modèle de fiches d'ouvrages permettant de déterminer les participations affectées par la collectivité à chaque ouvrage. Enfin, en raison de la bonne commercialisation de l'opération, cet avenant a acté la réduction de 3 000 000 € HT de la participation de la Ville prévue au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

Par délibération du 17 novembre 2008, le Conseil municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, pour intégrer un programme d'aménagement complémentaire du grand parc public Parc Marianne (aujourd'hui dénommé « parc Georges Charpak »), la réalisation d'un réseau de chauffage urbain utilisant une énergie renouvelable (biomasse), et la réduction de 90 à 80 % de la participation de la Ville au financement de la rue Joan Miró (voirie primaire).

Par délibération du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 à la concession d'aménagement actant l'augmentation de la participation financière de la Ville pour prendre en compte l'actualisation des travaux des infrastructures primaires de l'opération (avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone et rue Joan Miró).

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 à la concession d'aménagement en vue de recalculer dans le temps l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville en fonction du calendrier de réalisation des ouvrages de l'opération.

Par délibération du 26 juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 à la concession d'aménagement en vue de diminuer de 1 126 000 € HT la participation financière de la Ville à la concession d'aménagement (du fait du versement d'une participation équivalente par la Communauté d'agglomération pour les aménagements de l'avenue Raymond Dugrand liés à la construction de la 3^e ligne de tramway) et de recalculer dans le temps l'échéancier de versement de cette participation.

Cet avenant n°5 avait également pour objectif de confier à la SERM une mission complémentaire d'évaluation et de suivi des performances énergétiques des constructions réalisées dans la ZAC dans le cadre d'une démarche « éco-quartier ».

Par délibération du 25 juillet 2011, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 à la concession d'aménagement en vue de prolonger sa politique de requalification et d'extension urbaine mise en œuvre sur le quartier de Port Marianne, en cohérence avec les quartiers déjà réalisés ou en cours, par l'aménagement d'une partie du secteur de la Baume sur une superficie d'environ 4 hectares, située dans le prolongement direct de la limite nord du périmètre de la concession d'aménagement, le long de l'avenue Raymond Dugrand et de la place Christophe Colomb.

Afin de procéder à la requalification urbaine de ce secteur, sur les moyen et long termes, la Ville a confié à la SERM sur le périmètre ainsi défini :

- une mission d'études pré-opérationnelles sur l'ensemble des parcelles concernées (4 ha),
- une mission d'aménagement opérationnel portant sur une emprise réduite de 2,5 hectares environ, correspondant aux parcelles les moins bâties.

La superficie globale de la concession est à présent d'environ 44 hectares.

En 2011, la ZAC Port Marianne – Parc Marianne s'est distinguée en recevant le prix « Approche écologique globale » dans le cadre du Palmarès national Ecoquartier venant récompenser la prise en compte des principes du développement durable dans la conception et la réalisation de ce nouveau quartier.

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé une seconde modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, principalement afin d'intégrer à ce

programme la réalisation du groupe scolaire Chengdu et de fixer la répartition de son financement entre la Ville (90%) et la ZAC (10%).

Au 31 décembre 2012, le montant total des charges engagées au titre de la concession d'aménagement s'élève à 55 518 000 € pour un montant de recettes constaté de 45 486 000 €.

Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 110 908 000 €, en diminution de 14 894 000 € par rapport au bilan précédent, due principalement au projet de relocalisation de locaux d'activités économiques hors du périmètre de la concession, modifiant le montage initialement envisagé. L'augmentation du poste des travaux de viabilité est due pour une grande part à de nouveaux aménagements de protection hydraulique. Il est admis une revalorisation des charges foncières (330 €/m² sdg logement, 220 € pour le logement social). La réalisation de trois nouveaux lots (4B, 7B et 15) au nord-est et au sud-est de la ZAC permet à l'opération d'intégrer la prise en charge du foncier d'un équipement public majeur (centre culturel ou musée inscrit au PEP) entre le parc Georges Charpak et la rue Joan Miró.

La participation de la Ville pour la réalisation des équipements publics primaires (avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone, rue Joan Miró) reste globalement inchangée à 34 170 000 € HT.

L'évolution du bilan de la ZAC permet de dégager un fonds de concours de 1 M€ en 2025.

Considérant à présent le calendrier de réalisation des infrastructures primaires projetées dans le cadre de cette opération, un avenant n° 7 à la concession d'aménagement vous est proposé en vue du recalage dans le temps de l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville à la réalisation des ouvrages de l'opération.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi des rapports spéciaux sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2012 qui vous sont présentés en annexe de cette délibération.

En conséquence, il vous est proposé :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2012 concernant la zone d'aménagement concerté Port Marianne-Parc Marianne, secteur de la Baume et avenue Raymond Dugrand, établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SERM à la date du 31 décembre 2012 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les cessions et acquisitions effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ;
- de prendre acte des rapports spéciaux joints, établis par la SERM sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2012, et qui vous ont été présentés ;
- d'approuver les termes de l'avenant n°7 à la concession d'aménagement en vue de recalculer dans le temps l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville à la réalisation des ouvrages de l'opération ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 26 novembre 2013