

Séance publique du  
jeudi 29 septembre  
2016

Convoqué le jeudi 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 29 septembre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

**Présents :**

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Dajmel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri DE VERBIZIER, Annie YAGUE.

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

Perla DANAN, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Rabii YOUSOUS.

**Absents :**

Jacques DOMERGUE, Patrick VIGNAL.

**Renouvellement urbain du quartier de la Pompignane  
Concession d'aménagement  
Désignation du titulaire de la concession d'aménagement  
Approbation du traité de concession**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane, dont l'urbanisation s'est développée à partir des années 1960 avec l'implantation de l'entreprise IBM sur ce secteur situé à l'est du territoire communal.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment un parc industriel et technologique, des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane, des zones pavillonnaires, ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur. Il a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Il est apparu opportun, compte tenu de nombreux déséquilibres identifiés, de poursuivre sur la base de ces études, la réflexion, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier.

Les principaux enjeux et objectifs du projet sont :

- L'affirmation de la centralité urbaine du quartier (équipements publics, espaces publics, commerces & services, densité adaptée, forme urbaine, ...);
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier, et recherchant une plus grande mixité sociale et fonctionnelle;
- L'amélioration et le développement des espaces publics et des modes de circulation doux (piétons, vélos) garantissant une transversalité inter-quartier et le lien avec le centre-ville;
- L'accompagnement qualitatif des projets immobiliers d'initiative privée (espaces publics, paysage, architecture et intégration des projets dans leur site, ...);
- L'amélioration de la protection hydraulique du quartier et sa valorisation paysagère.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2016, la Ville de Montpellier a décidé d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

Après avoir tiré un bilan favorable de cette concertation, elle envisage de mettre en œuvre ce projet, dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et de désigner 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 de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La Ville de Montpellier souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle de ce 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 Ville a approuvé, par délibération en date du 27 octobre 2009, la prise de participation à une société publique locale d'aménagement (SPLA) - 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 Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole – 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 des Communautés Européennes, 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, la Ville de Montpellier souhaite donc confier à la SA3M la réalisation de cette opération.

Compte tenu de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Métropole à la Ville, signée le 23 août 2016, l'aménagement de ce 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, étant précisé que cette prise en charge ne s'appliquera que dans le périmètre d'éventuels ZAC et/ou PUP.

Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, 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 nouvelle démarche d'urbanisme négocié, associant la Ville, l'architecte en chef d'une éventuelle ZAC, les promoteurs et architectes d'opérations.

Le programme prévisionnel global de l'opération de renouvellement urbain doit permettre la réalisation des constructions comprenant 134 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements environ, ainsi qu'à 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces et activités environ.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 50 883 000 € HT en dépenses et recettes. Les produits proviendront principalement des recettes de cession des terrains viabilisés, de participations des constructeurs, de subventions potentielles.

En l'état actuel du bilan, cette opération s'équilibre sans aucune participation de la Ville de Montpellier. Le programme prévisionnel des travaux s'élève à 20 165 000 € HT.

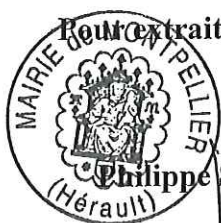
La rémunération prévisionnelle totale de l'aménageur s'élève à 4 810 000 €.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- de mettre en œuvre le projet de réaménagement en désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane pour une durée de 10 (dix) années,
- d'approuver les termes du traité de concession (joint en annexe de la présente délibération) liant la Ville et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer ce traité de concession ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

**Le Conseil adopte.**

**Reçu en tant qu'original, Monsieur le Maire,**



**Philippe SAUREL**

**Publiée le : 30/09/2016**