

Séance publique du jeudi 20 octobre 2016

Convoqué le jeudi 13 octobre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 20 octobre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, 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, Rabii YOUSSEF.

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

Sophia AYACHE, Clare HART, Hervé MARTIN.

Absents :

Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Patrick VIGNAL.

Zone d'Aménagement Concerté Nouveau Saint Roch

Concession d'aménagement Ville/SERM

Avenant n° 6

Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2015)

Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (année 2015)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Lors du Conseil municipal du 4 février 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation du futur quartier Nouveau Saint-Roch sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération ainsi que les modalités relatives à la concertation du public.

Son périmètre, de plus de 15 ha, est délimité approximativement par le pont de Lattes au Nord, la rue Colin à l'Est, le boulevard Vieussens au Sud et l'avenue de Maurin à l'Ouest. Il comprend notamment les emprises libérées par la SNCF et RFF, aujourd'hui en friches ou sous-utilisées compte tenu de leur situation.

L'aménagement de ces terrains permettra la naissance d'un nouveau quartier constituant un atout pour le centre-ville, avec la construction d'environ 1300 à 1 500 logements, de commerces et de bureaux, s'articulant autour d'un parc d'environ 1,2 hectare, dénommé René Dumont.

Ce quartier est de plus extrêmement accessible en particulier par les transports collectifs : il comprend le projet d'extension et de modernisation de la gare Saint-Roch, livrée mi-octobre 2014 et les quatre lignes de tramways le desservent.

Le Conseil municipal du 24 juillet 2008 a approuvé, à la vue du bilan de la concertation alors réalisée, le dossier de création de la ZAC Nouveau Saint-Roch.

Par ailleurs et à l'issue d'une procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire chargé de la réalisation des aménagements de la ZAC, conformément aux dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a approuvé le 4 mai 2009 les termes d'une concession d'aménagement qui a dès lors été signée avec la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM).

Une nouvelle phase de concertation a ensuite été organisée durant l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC Nouveau Saint-Roch. Le Conseil municipal, par délibération du 26 juillet 2010, a établi le bilan définitif de la concertation et arrêté le dossier de réalisation. En conséquence, par délibération du 4 octobre 2010, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que son programme des équipements publics.

Dans le courant de l'année 2015, les opérateurs (promoteurs, investisseur commercial et architectes des projets qui feront face au parking public (lots 3 et 4), entre la rue du Grand Saint-Jean et la ligne de tramways ont été retenus. L'équipe de concepteurs du projet de bâtiment signal, quant à elle, été choisie en 2016 suite à un processus innovant d'ateliers afin d'enrichir le projet et d'optimiser la cohérence entre les différents bâtiments et programmes (bureaux, commerces et logements) de ce projet.

Les travaux pour la construction de commerces et d'une résidence étudiante (lot 12), à l'intersection du boulevard Vieussens et de l'avenue de Maurin ont débuté à l'automne 2015, pour une livraison prévue fin 2017 – début 2018.

Le parking public d'environ 800 places prévu dans l'opération a été livré en juillet 2015. Depuis le 1^{er} janvier 2016, il est géré par la Métropole du fait du transfert de cette compétence.

Le bilan de la ZAC s'équilibre désormais en recettes et dépenses à 63 196 000 €, en légère baisse par rapport au précédent bilan.

Au 31 décembre 2015, les dépenses engagées par la ZAC s'élevaient à 34 437 000 € pour un montant total de recettes perçues de 30 349 000 €.

L'avancement actuel du projet conduit à vous proposer plusieurs ajustements par voie d'avenant à la concession.

La structure des recettes envisagée est modifiée. En effet, les diverses réunions de concertation organisées sur ce quartier ont conduit la Ville à envisager des ajustements ayant entraîné une baisse du programme général de l'opération. Aussi, les recettes de cessions de charges foncière est en baisse. A titre d'exemple, le programme prévisionnel de logements baisse ainsi de 1 350 à 1 100 logements environ (le programme à la charge du concessionnaire est ajusté en ce sens). Dans ce cadre, il est proposé que la Ville consente à une participation complémentaire de 2 000 000 d'€, répartie sur 2021 et 2022, afin de rééquilibrer le bilan de l'opération et de pouvoir acter les ajustements de programme.

Par ailleurs, jusqu'alors les acquisitions foncière de la SERM auprès de la SNCF bénéficient d'une rémunération identique à celles faites par la SERM auprès de la Ville, soit un taux faible de 0,5% tenant compte de la facilité anticipée de ce type d'acquisition. Or les acquisitions foncières auprès de la SNCF ont nécessité de nombreux ajustements fonciers liés notamment aux interfaces avec le domaine public ferroviaire. Aussi, il est proposé que la rémunération de la SERM pour les acquisitions auprès de la SNCF s'aligne sur le taux de rémunération usuel d'acquisition à un tiers (3% moyen) pour les transactions effectuées à partir de mi 2016.

La SERM sollicite également un forfait de 1000€ par commerce afin d'améliorer le contrôle et l'accompagnement des enseignes commerciales de l'opération.

Un avenant n° 6 est donc prévu pour intégrer les changements proposés.

En application des dispositions de l'article L.1524-3 du code général des collectivités territoriales, la SERM a établi un rapport spécial sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015, qui est présenté en annexe de cette délibération, ainsi qu'un document identifiant les cessions effectuées par la SERM entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2015 de la zone d'aménagement concerté Nouveau Saint Roch, établi par la Société d'Equipement de la Région Montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération établi par la SERM à la date du 31 décembre 2015 ;
- de prendre acte des documents joints identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Nouveau Saint Roch du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°6 nécessaire pour intégrer les changements proposés sur la rémunération de la SERM et acter l'augmentation de la participation d'équilibre complémentaire de 2 M€ HT à la concession d'aménagement demandée à la Collectivité ;
- de prendre acte du rapport spécial établi par la SERM sur l'exercice de ces prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2015, joint à la présente délibération ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjointe déléguée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

Le Conseil adopte l'ensemble des autres dispositions de la délibération.

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,



Philippe SAUREL

Publiée le : 21 octobre 2016