

Séance publique du lundi 23 juillet 2012

Convoqué le mardi 17 juillet 2012, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le lundi 23 juillet 2012 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUGHARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Christian DUPRAZ, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Arnaud JULIEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Stéphane MELLA, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Alain ZYLBERMAN.

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

Josette CLAVERIE, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Catherine LABROUSSE, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

Absents :

Martine PETITOUT

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Nouveau Saint Roch Concession d'aménagement Ville/SERM Avenant n°2 Compte-rendu annuel à la collectivité (exercice 2011)

Michaël DELAFOSSE 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 près 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 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. D'une part il comprend le projet d'extension et de modernisation de la gare Saint-Roch, dont les travaux ont commencé en 2011. D'autre part, les quatre lignes de tramways le desservent, et ultérieurement un parking à usage du public sera construit.

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.

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.

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).

Dans le courant de l'année 2011, la ZAC Nouveau Saint-Roch a fait l'objet d'études administratives et pré-opérationnelles afin de continuer à constituer les dossiers réglementaires et de procéder à la vérification du bon dimensionnement des différents programmes (parking, commerces, hôtel...). Par ailleurs, la quasi-totalité des terrains de Réseau Ferré de France (RFF), soit près de 50% des surfaces à acquérir pour la ZAC, ont été achetés par la SERM fin 2010 / début 2011, selon les modalités déterminées dans le protocole d'accord Ville / SNCF / RFF approuvé par délibération du Conseil municipal du 4 février 2008.

Les premières constructions de la ZAC ont débuté en 2011 sur les parcelles situées rue Colin, au sud de la gare et à l'est des voies ferrées. Elles intègrent des bureaux pour la SNCF, des logements (dont des logements étudiants) et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Les recettes de cessions correspondantes à ces opérations ont été pour la plupart perçues en 2011 ou sont attendues pour 2012.

La parcelle située devant la gare Saint Roch, entre les rues Pagézy et Jules Ferry et le pont de Sète, verra en 2013 la réalisation d'un projet d'envergure comprenant la construction de deux hôtels, d'un restaurant, d'un centre d'affaires, de logements, etc. Une consultation de promoteur – architecte a abouti, au 2^{ème} trimestre 2011, au choix d'un projet architectural audacieux et de qualité conçu par l'architecte Manuelle Gautrand.

Par ailleurs, le parking prévu dans l'opération sera réalisé par l'aménageur au titre des équipements publics de la ZAC. Sa capacité prévisionnelle d'environ 900 places répondra aux besoins spécifiques du centre-ville, tant au regard des utilisateurs de la gare Saint-Roch, que des commerces, des services et des résidents du quartier. Au fur et à mesure de la construction des différents programmes de l'opération, l'offre en stationnement du quartier sera étoffée, et un autre parking ouvert au public sera réalisé.

De plus, des contraintes techniques et opérationnelles ont conduit la Ville et l'aménageur à réaliser le parking public en super structure plutôt qu'en souterrain. Ce parking sera réalisé en bordure des voies ferrées, à proximité du pont de Sète et de la gare, en lieu et place d'un bâtiment de bureaux initialement projeté. Il sera à la fois plus accessible depuis la gare Saint-Roch, réalisable dans un calendrier adapté à la livraison de la gare et moins onéreux qu'un parking souterrain. Un avenant n°2 au traité de concession vous est donc proposé pour prendre en compte la modification de ce programme.

La modification du programme du parking se traduit par une baisse du montant du bilan prévisionnel, qui s'équilibre en recettes et en dépenses à 69 873 000 €.

Au 31 décembre 2011, les dépenses engagées par la ZAC s'élevaient à 6 460 000 € pour un montant total de recettes perçues de 4 864 000 €.

La participation de la Ville à la ZAC, d'un montant de 5 984 000 HT dans le précédent bilan, a donc été adaptée pour permettre le financement du parking public. Elle s'élève dans ce nouveau bilan à 24 984 000 € HT.

La Ville mènera une procédure de délégation de service public afin de désigner un concessionnaire pour l'exploitation de ce parking.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2011 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 2011 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Nouveau Saint Roch du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°2 à la concession d'aménagement adaptant le bilan de l'opération à la réalisation d'un nouveau parking public,
- 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 : 24/07/2012