

**Séance ordinaire du
jeudi 21 novembre 2019**

Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier

**L'an deux mille-dix-neuf et le vingt et un novembre, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme et aménagement
foncier opérationnels**

Présents :

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

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Jacques DOMERGUE ayant donné pouvoir à Christian DUMONT, Gérard LANNELONGUE ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Séverine SCUDIER ayant donné pouvoir à Robert COTTE, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Gérard CASTRE.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Cédric DE SAINT JOUAN, Audrey LLEDO, Dominique MARTIN-PRIVAT, Rabii YOUSSEUS

**ZAC Port Marianne-République - Concession d'aménagement Ville/SA3M
Compte-rendu annuel à la collectivité - Exercice 2018
Avenant n° 2**

Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme opérationnel, Chantal MARION, rapporte :

Dans le cadre du projet urbain Port Marianne et du développement de son territoire vers l'est, la Ville de Montpellier a décidé la réalisation d'un nouveau quartier dénommé Port Marianne – République d'une superficie de 21 hectares environ. Ce quartier s'inscrit dans la continuité des quartiers Port Marianne - Parc Marianne, Port Marianne - Jacques Cœur et Port Marianne - Rive Gauche, lesquels s'étendent en rive gauche du Lez.

Par délibération du Conseil municipal du 4 juin 2008, la Ville a adopté le principe d'aménagement de ce nouveau quartier sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), a désigné ce quartier sous l'appellation ZAC Port Marianne - République, et a défini les objectifs d'aménagement du projet ainsi que les modalités de concertation et d'association du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil municipal en date du 22 décembre 2008.

Par délibération du Conseil municipal du 4 mai 2009, la Ville de Montpellier a décidé le lancement d'un concours d'urbanisme pour la conception et le suivi de ce nouveau quartier.

A l'issue du concours d'urbanisme, le Conseil municipal a décidé, en sa séance du 4 octobre 2010, de confier le marché d'urbaniste - architecte coordonnateur de ce quartier à l'équipe formée par l'Agence Nicolas Michelin & Associés et Nicolas Boudier architecte. S'en sont suivi de nombreuses études complémentaires.

Un plan-guide a été finalisé par l'architecte en chef de la ZAC, permettant d'engager la phase de réalisation de la ZAC.

Le programme de la ZAC Port Marianne – République porte sur la réalisation de 200 000 m² maximum de surface de plancher, avec environ 1 800 logements (dont 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables), 30 000 m² de surfaces de plancher de bureaux, 10 000 m² de surfaces de plancher commerciales, des équipements publics dont une crèche, un groupe scolaire, un internat régional, des espaces publics, un parc paysager couplé à la fonction de bassin de rétention hydraulique. 60% du quartier sera urbanisé (environ 12,5 hectares), tandis que les 40 % restants (8,5 hectares) auront vocation à préserver et mettre en valeur les espaces naturels constitués autour du lit de la Lironde et de la transparence hydraulique entre le Lez et la Lironde, garantissant le bon fonctionnement des corridors écologiques vers les quartiers voisins.

Soucieuse de maîtriser le développement durable de son territoire et eu égard à la complexité du projet (protection hydraulique du bassin versant de la Lironde, secteur de hameau à l'angle de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge, secteur secondaire de faible emprise (secteur de la Cavallade) occupé en partie par les bâtiments de l'internat régional réalisé depuis 2016, lignes électriques haute tension à enfouir, nécessitant d'intervenir en plusieurs phases), la Ville de Montpellier a souhaité confier la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau quartier à un opérateur public spécialisé, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ainsi, par délibération du 19 février 2015, la Ville de Montpellier a approuvé les termes d'une concession d'aménagement à conclure avec la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue depuis la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M). Cette concession d'aménagement a été signée entre les parties le 7 avril 2015, puis déposée en Préfecture de l'Hérault le 8 avril 2015.

Par délibération du 20 octobre 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 1 à cette concession d'aménagement afin de compléter les missions de promotion et de commercialisation que doit assurer la SA3M et prévoir le versement de la rémunération qui s'y attache. Cet avenant proposait par ailleurs de modifier la participation d'équilibre à verser par la Ville à la SA3M pour intégrer le montant de la convention de participation du projet d'internat régional perçu par la Ville (171 160 €), portant la participation d'équilibre totale à 467 000 €.

Par arrêté préfectoral du 22 mai 2018, le projet de la ZAC Port Marianne – République a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), en considération de la délibération du 29 mars 2018 du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole émettant un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU, ainsi que de la déclaration de projet approuvée par le Conseil municipal de Montpellier en sa séance du 3 avril 2018.

Par délibération n° V2019-002 du 6 février 2019, le Conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne – République, après avis favorable du Conseil métropolitain sur le projet de programme des équipements publics (délibération n° M2018-626 en date du 21 décembre 2018).

En application du vote le 21 février 2019 par le Conseil de la Métropole de Montpellier des nouvelles dispositions du Plan Local de l'Habitat 2019/2024, le concédant a demandé à l'aménageur de modifier au sein de l'opération d'aménagement la répartition entre les différents types de logements, la part du logement social étant ainsi portée à 33%. La perte de charge foncière est cependant compensée par la hausse des hypothèses de charges foncières sur le logement social et sur le logement libre (+ 10 € / m² SDP). La nouvelle ventilation programmatique de la ZAC Port Marianne – République est désormais de 33% de logements sociaux, 20% de logements abordables et 47% de logements libres, avec une projection actualisée à un total d'environ 1 700 logements.

Le lancement effectif des îlots A et E de la ZAC Port Marianne – République a mis en évidence la nécessité

de confier à l'aménageur les missions de portage et de gestion des commerces projetés sur ces deux îlots bordant l'avenue Raymond Dugrand, afin d'assurer l'animation et la mixité commerciale du quartier dès la livraison. Pour ce faire, une prolongation de 5 ans de la durée de la concession d'aménagement par un avenant n° 2 est nécessaire, soit jusqu'en 2035.

Par ailleurs, à la demande du concédant, l'aménageur va mettre en place une plateforme de services à l'échelle de l'opération d'aménagement. Dans le cadre de la ville connectée, cette démarche repose sur deux éléments :

- Mettre en place un ensemble de capteurs et d'infrastructures réseau dans les bâtiments créés sur les différents quartiers pilotés par l'aménageur permettant d'améliorer le quotidien des usagers (visiophonie / contrôle d'accès, énergie, eau, sécurité, stationnement, domotique, santé...). Ce travail sera réalisé par les différents constructeurs, piloté et coordonné par l'aménageur.
- Créer une plateforme de services permettant de mettre à disposition un ensemble de services issus des données remontées par les capteurs mais également de données plus générales mises à dispositions par d'autres partenaires (TaM, Métropole, partenaires privés...).

Ceci permettra pour chaque quartier concerné de créer un véritable « portail numérique de quartier ». Les dépenses relatives à la conception et la mise en place de cette plateforme qui ne sont pas prises en charge par les opérateurs-constructeurs seront intégrées à l'opération d'aménagement (ces dépenses seront partagées entre les différentes opérations concernées, au prorata des m² à construire). Le projet d'avenant n° 2 à la concession d'aménagement propose d'intégrer cette nouvelle mission de l'aménageur pour un montant de dépenses estimé à 117 000 € environ.

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses engagées au titre de la concession d'aménagement s'élevait à 4 239 000 € HT en dépenses pour un montant de recettes constaté de 180 000 € HT. Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 70 141 000 € HT, en augmentation de 16 598 000 € HT par rapport à l'année précédente.

Cette augmentation est due principalement en dépenses à l'intégration (dont rémunération de l'aménageur) :

- des nouvelles missions de portage et de gestion des commerces des îlots A et E,
- de la mission de conception et de mise en œuvre d'une plateforme de services numériques,
- et d'un fonds de concours à destination de Montpellier Méditerranée Métropole correspondant à la quote-part de la ZAC Port Marianne – République, en vue de la réalisation d'un réseau de collecte en assainissement avenue Raymond Dugrand, d'un montant de 350 000 € HT maximum.

Cette augmentation est compensée par :

- une augmentation des recettes de loyers, à percevoir dans le cadre de l'exploitation par l'aménageur des commerces des îlots A et E,
- un recours à l'emprunt lié au portage et à la gestion des commerces des îlots A et E, dans la perspective de leur cession ultérieure et des recettes correspondantes,
- une augmentation des charges foncières, tant liée à la bonne commercialisation du lot A1 de l'opération qu'à la hausse des hypothèses de charges foncières futures sur le logement social et le logement libre, permettant d'intégrer les nouvelles dispositions du PLH 2019/2024.

Le montant de la participation d'équilibre à verser par la Ville reste inchangé par rapport à l'exercice précédent (467 000 € HT).

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 concernant la zone d'aménagement concerté Port Marianne – République, joint à la présente, établi par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SA3M à la date du 31 décembre 2018 ;
- de prendre acte du document joint identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – République du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement ZAC Port Marianne – République, permettant de confier à la SA3M les missions de portage et de gestion des commerces des îlots A et E de l'opération jusqu'à la fin de la concession (avant cession au privé), de prolonger en conséquence la durée de la concession de 5 ans, soit jusqu'en 2035, et de confier à la SA3M une mission de conception et de gestion d'une plateforme de services en lien avec d'autres opérations d'aménagement ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous documents relatifs 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 des voix exprimées.

Pour : 48 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 10 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 27 novembre 2019

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 27 novembre 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- CRAC République 2018
- Projet d'avenant n° 2 concession République
- Tableau de synthèse République 2018 tamponné Pref Délib 460.pdf
- Tableau acquisitions République 2018 tamponné Pref Délib 460.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20191121-105594-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 03/12/19
Réception en Préfecture : 03/12/19

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou

d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.