

**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 FRÈCHE, 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 Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI)  
Concession d'aménagement Ville/SA3M  
Compte-rendu annuel à la collectivité - Exercice 2018  
Approbation de l'avenant n° 9**

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

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) et de la réforme de la carte militaire, l'Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) a fermé ses portes à l'été 2010.

La Ville a décidé de répondre immédiatement en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté pour le remobiliser au service de son développement, de son rayonnement et de la création d'emploi.

Il s'agit là d'une opportunité exceptionnelle de réaménager un site stratégique de 35 hectares au potentiel remarquable situé à proximité du centre-historique, doté d'un important patrimoine militaire et d'un vaste parc, auquel les montpelliérains témoignent un fort attachement. Par sa situation et son échelle, ce site est plus que tout autre, susceptible de devenir un "démonstrateur" de l'urbanisme du 21<sup>ème</sup> siècle en étant aux années 2010 ce qu'Antigone a été aux années 1980, le signal d'un nouvel élan.

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 356.019 m<sup>2</sup>.

Soucieuse de maîtriser le développement de ce territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville, par délibération en date du 25 juin 2012, a confié à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), l'opération de reconversion de l'E.A.I. sous la forme d'une concession d'aménagement.

Pour une bonne articulation du projet avec son environnement urbain, cette concession d'aménagement porte sur un périmètre opérationnel élargi. Elle prévoit, sur les terrains de l'ancienne EAI, la réalisation de 214.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 2 500 logements, 30 000 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces, un programme d'équipements publics intégrant la réalisation d'un groupe scolaire et d'une crèche ainsi que la création d'un parc de plus de 20 hectares, des voies nouvelles et tous les réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone. La SA3M a acquis auprès de la Ville une partie de l'ensemble immobilier acquis par celle-ci auprès de l'Etat en reprenant à son compte tous les engagements pris par la Ville suite aux accords passés avec l'Etat.

Par délibération du 25 novembre 2013, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 reventilant le montant annuel des versements de la participation de la Ville et intégrant une mission de gestion immobilière.

Par délibération du 11 décembre 2014, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°2 ajustant le programme de l'opération aux objectifs politiques de la nouvelle municipalité (agrandissement du parc de 15 à 20 ha, réduction de l'emprise constructible).

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 pour acter l'évolution de l'échéancier de versement de la participation du concédant, sans évolution du montant global.

Par délibération du 31 mars 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 pour intégrer la réalisation d'un groupe scolaire dans l'opération.

Par délibération du 20 octobre 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 pour intégrer les missions de suivi par l'aménageur des demandes d'implantation commerciales dans les immeubles existants.

Par délibération du 3 novembre 2017, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 pour intégrer une diminution des surfaces cessibles et une augmentation de la part de logement social de 25% à 30%, générant une augmentation de la participation de la Ville de 2 000 000 et portant celle-ci à 38 900 000 €HT.

Par délibération du 3 avril 2018, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°7 pour allonger la durée de la concession d'aménagement de 5 ans, portant à 20 ans la durée globale de la concession.

Par délibération du 25 octobre 2018, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°8 pour intégrer une augmentation de 800 000 € de la participation d'équilibre de la Ville pour le renforcement du réseau AEP, portant la participation de la Ville à l'opération à 39 700 000 €HT.

L'année 2018 a permis de mener les études nécessaires à la finalisation du dossier de réalisation de la Zac approuvé en juin 2018 et du dossier de demande d'autorisation Environnementale pour les aménagements hydrauliques du parc Montcalm soumis à enquête publique du 20 décembre 2018 au 25 janvier 2019. Elle a également permis de mettre au point le PRO/DCE et de poursuivre l'établissement des fiches de lots de la tranche 1 de l'opération. L'affinement des études et la poursuite de la concertation avec le public ont conduit à une réduction de l'emprise du projet dans le secteur dit « Chasseurs » au profit du parc Montcalm, dont la surface sera augmentée de 1,3 hectare le long du Lantissargues. Par ailleurs, pour se mettre en conformité avec le nouveau Plan local de l'Habitat, la part de logement social passera de 30% à 33%.

Les travaux réalisés en 2018 ont concerné la mise en sécurité et le raccordement de la Halle créative Tropisme qui a ouvert ses portes en janvier 2019, la viabilisation de la phase 1 de la caserne, la construction de l'école associative occitane Dau Chivalet et de la première tranche du groupe scolaire Jeanne Moreau mis en service en septembre 2019, et la maintenance et le gardiennage du site.

En juillet 2018, dans le cadre de la stratégie d'accueil des Industries Culturelles et Créatives, un premier lot a été vendu pour permettre l'implantation de l'Ecole Supérieure des Métiers Artistiques (ESMA).

Enfin, 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 la SERM et la SA3M 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 m<sup>2</sup> à construire).

L'ensemble de ces dispositions fait l'objet d'un avenant n° 9 pour un montant de 117 000 € à la concession d'aménagement.

Le nouveau bilan financier de l'opération d'aménagement de l'EAI est en diminution de 1 359 000 €HT en dépenses et en recettes, essentiellement pour intégrer une réduction de l'emprise constructible sur le secteur « Chasseurs » et un ajustement de la part de logement social.

Le bilan présenté s'établit donc à 103 541 000€ HT en dépenses et en recettes, dont 30 261 000 €HT réalisés en dépenses et 17 146 000 €HT réalisés en recettes au 31 décembre 2018.

La participation de la Ville est augmentée de 2 286 000 €HT pour compenser le solde négatif lié à la nouvelle programmation du PLH et à la réduction de l'emprise constructible sur « Chasseurs ». Elle est portée à 41 986 000 €HT, ce qui nécessite l'approbation d'un avenant n°9.

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

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 établi par la Société d'aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SA3M), concessionnaire de la Ville, joint à la présente délibération ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SA3M au 31 décembre 2018, joint à la présente délibération ;
- d'approuver l'avenant n°9 à la concession d'aménagement, joint à la présente délibération ;
- de prendre acte des documents identifiant les acquisitions et cessions effectuées par la SA3M entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2018, joints à la présente délibération ;
- 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 : 47 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 10 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Stéphanie JANNIN, 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 :

- 01945\_CRAC\_2018\_VD.pdf
- 01945C\_Bilan Synthese.pdf
- CESSIONS 2018 - 1945.EAI.pdf
- 01945\_AVENANT 9 EAI\_2019\_VD.pdf
- Synthèse bilan tamponnée Pref Délib 464.pdf
- Tableau cessions 2018 tamponné Pref Délib 464.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20191121-106398-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.