

**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, Rabii YOUSSEF.

**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

**Quartier de la Pompignane - Renouvellement urbain  
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 de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a souhaité étudier le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment :

- Un parc industriel et technologique (entreprises IBM, Dell,...) ;
- 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 important concentré surtout au nord du secteur étudié.

Pour ce faire, la Ville a confié par décision en date du 20 décembre 2012, un mandat d'études à la SAAM signé le 21 décembre 2012. Les différentes études ont permis de mettre en évidence un remarquable potentiel de développement urbain fondé notamment sur la proximité avec le centre-ville, les caractéristiques d'une cité-jardin, la présence du fleuve le Lez, la densité urbaine et la mixité sociale du quartier, les possibilités de mutation foncière et le rôle de centralité de quartier à l'échelle de la ville.

Un dialogue compétitif a également été mené pour proposer un projet global de renouvellement urbain à l'issue duquel le cabinet d'urbaniste CASTRO/DENISSOF et Associés, associé au paysagiste PRAXYS et au bureau d'études BERIM a été désigné comme architecte en chef du projet en 2014.

La complexité d'une telle opération de renouvellement d'un tissu urbain existant et diversifié a imposé de définir ultérieurement les outils potentiels d'aménagement urbain pour se concentrer prioritairement sur le processus de définition du projet urbain.

Dans ce sens, le Conseil Municipal a approuvé par délibération du 25 février 2016 les objectifs et modalités de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, afin de recueillir l'avis de la population sur les principaux enjeux et objectifs de ce projet que 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 29 septembre 2016, la Ville de Montpellier a tiré le bilan favorable de la concertation préalable, et en conséquence, a souhaité 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.

Par délibération du 29 septembre 2016, la Ville de Montpellier a approuvé les termes d'une concession d'aménagement à conclure avec la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M). Cette concession d'aménagement a été signée le 14 novembre 2016, puis déposée en Préfecture de l'Hérault le 16 novembre 2016. Elle porte sur les secteurs du quartier susceptibles de connaître une mutation conséquente.

L'opération d'aménagement a notamment pour objet de permettre la réalisation de nouveaux équipements publics ou l'adaptation de ceux existants aux futurs besoins des habitants dont un certain nombre relèvent de la compétence métropolitaine (voiries, assainissement, eau potable, réseau de chauffage, ...). Dans l'objectif d'une maîtrise optimale des finances publiques et de la rationalisation des interventions sur l'espace public, le transfert de maîtrise d'ouvrage à la Ville ou son aménageur pour la réalisation du programme prévisionnel de travaux de ces équipements métropolitains a été fixé par convention approuvée en Conseil Municipal en date du 20 juillet 2016 et en Conseil Métropolitain le 21 juillet 2016. Un avenant n° 1 à cette convention a été approuvé depuis en Conseil municipal le 17 juillet 2018 et en Conseil métropolitain le 19 juillet 2018, afin d'adapter le périmètre et les modalités financières d'intervention sur l'espace public de la Ville ou son aménageur, tenant compte de l'évolution globale du projet de renouvellement urbain.

En conséquence, par délibération du 18 octobre 2018, le Conseil métropolitain a instauré un périmètre de convention de projets urbains partenariaux (PUP) sur le secteur dit Pinville Nord, au nord du plateau de la Pompignane, en vue de la signature de conventions de PUP avec les constructeurs intervenant sur ce secteur et dans le but de participer aux équipements publics rendus nécessaires par ces opérations de construction, dans la mesure où aucun périmètre de zone d'aménagement concerté n'est envisagé sur ce secteur. Les conventions de PUP tripartites sont signées entre la Métropole, les constructeurs et l'aménageur, pour le compte de la Ville de Montpellier.

La SA3M a poursuivi parallèlement avec l'équipe de maîtrise d'œuvre les études de définition du projet de

renouvellement urbain qui table désormais en divers secteurs du quartier sur un programme d'environ 2 500 logements nouveaux et environ 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires, des équipements de proximité, des espaces publics paysagers et de cœur de quartier, la création de nouvelles voiries et l'amélioration de voiries existantes, ... en cohérence avec les espaces urbanisés existants et la préservation, voire le développement de l'activité économique située notamment sur le plateau.

Par délibération du Conseil municipal en date du 25 octobre 2018, un avenant n° 1 à la concession d'aménagement a été approuvé afin de prolonger sa durée de 5 ans, soit un total de 15 années (jusqu'en novembre 2031) dans le but d'optimiser la planification des opérations dans le temps. L'avenant n° 1 a également permis d'adapter le périmètre de la concession à l'évolution globale du projet de renouvellement urbain.

L'approbation par le Conseil métropolitain le 21 février 2019 du Programme Local de l'Habitat 2019/2024 a impliqué au sein de la concession une prise en considération des objectifs de renforcement de l'offre en logement social, tout en considérant les contraintes tant économiques que sociales propres à ce territoire et à ce projet de renouvellement urbain.

Depuis, deux projets d'opérations d'aménagement, l'une d'initiative publique et l'autre générée par un projet d'initiative privée, se développent sur des secteurs ciblés :

- le projet de zone d'aménagement concerté de la Pompignane, d'une superficie d'environ 12 hectares, sur le secteur du cœur de quartier de la Pompignane et sur la frange Ouest du plateau de la Pompignane,
- le projet immobilier des Hauts de Jausserand, auquel la Ville de Montpellier a souhaité donner un cadre en l'intégrant dans le projet global de renouvellement de la Pompignane par la création d'une opération d'aménagement, d'une superficie de 9 hectares environ, située au nord du quartier, entre le campus technologique de la Pompignane, la rue de Salaison et la rue de Pinville.

Ces deux opérations d'aménagement doivent permettre d'engager activement le processus de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, au sein de la concession d'aménagement.

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 m<sup>2</sup> 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 114 000 € environ.

Au 31 décembre 2018, le montant total des dépenses engagées au titre de la concession d'aménagement s'élevait à 11 078 000 € HT en dépenses pour un montant de recettes constaté de 2 495 000 € HT. Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 55 616 000 € HT, en diminution de 1 349 000 € HT par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due principalement, en recettes, à la prise en considération du nouveau Programme Local de L'Habitat 2019/2024, avec un renforcement de l'offre en logements sociaux impactant à la baisse le niveau de charges foncières attendues. Elle est compensée par une diminution des dépenses, dont notamment l'optimisation des besoins d'emprunt,

ainsi qu'un ajustement du poste « Acquisitions » lié à l'aboutissement favorable en 2018 des négociations relatives à l'achat d'un terrain situé rue de Pinville.

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

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, 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 établi par la SA3M, identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession Pompignane du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, intégrant de nouvelles missions relatives à la conception et la mise en œuvre d'une plateforme de services de proximité de type « portail numérique de quartier » ;
- 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 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 :

- texte CRAC 2018 Pompignane
- avenant 2 concession Pompignane
- Tableau de synthèse CRAC Pompignane 2018 tamponné Pref Délib 470.pdf
- Tableau acquisitions Pompignane 2018 tamponné Pref Délib 470.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20191121-105904-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.