

**Séance ordinaire du
jeudi 25 octobre 2018**

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

**L'an deux mille-dix-huit et le vingt-cinq octobre, 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
durable**

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Daniel BOULET, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

**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, Titina DASYLVA ayant donné pouvoir à Pascal KRZYZANSKI, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Christophe COUR, Chantal LEVY-RAMEAU ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Jérémie MALEK ayant donné pouvoir à Maud BODKIN, Hervé MARTIN ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON, Séverine SCUDIER ayant donné pouvoir à Jean-Marc DI RUGGIERO.

Absents / Excusés :

Valérie BARTHAS-ORSAL, Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard LANNELONGUE, Patrick VIGNAL

**Concession d'aménagement Ville - SERM
ZAC Port Marianne - Parc Marianne
Compte rendu annuel à la collectivité (exercice 2017)
Avenant n°11
Avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie**

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre du développement de Port Marianne, le Conseil municipal a décidé, par délibération du 12 mars 2003, l'engagement d'études de définition urbaine sur une zone située à l'est de l'avenue de la Mer (rebaptisée avenue Raymond Dugrand par délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2008), couvrant les secteurs au nord et au sud du parc public Parc Marianne (devenu Georges Charpak) et leur environnement immédiat.

Par la même délibération, la Ville a confié à la SERM un mandat pour la réalisation, d'une part, des études préalables aux études de définition urbaines et, d'autre part, des études préalables au montage d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) nécessaires à l'approbation d'une convention publique d'aménagement.

A l'issue des études de définition, le projet de l'équipe d'architectes-urbanistes « Architecture Studio – Imagine – Carrés Verts » a été désigné comme lauréat. Le contrat d'études avec ce groupement, approuvé par délibération du Conseil municipal du 3 juin 2004, a permis de préciser les orientations urbaines,

architecturales et paysagères pour un premier périmètre d'aménagement et d'élaborer les dossiers techniques et administratifs afférents.

Par délibération du 3 juin 2004, le Conseil municipal a décidé de lancer la procédure de ZAC sur un premier secteur de 7 ha, délimité par l'avenue du Mondial 98 au nord, l'avenue Raymond Dugrand à l'ouest, la future avenue Joan Miró à l'est et le parc Georges Charpak au sud, et désigné sous l'appellation « ZAC Port Marianne-Parc Marianne ». Le dossier de création de cette ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 7 octobre 2004 avec pour objectif principal la construction de logements collectifs et de bureaux.

Par ailleurs, la complexité et la diversité des opérations envisagées sur un même périmètre ont conduit la Ville à lancer le 12 février 2005, une procédure de mise en concurrence en vue de désigner le titulaire d'une convention publique d'aménagement (telle que prévue par les articles L.300-4, L.300-5 du code de l'urbanisme) sur un secteur de 40 ha environ, dénommé alors « Quartier Port Marianne – Parc Marianne, avenue de la Mer, Plaine du Mas de Carbonnier ».

Les objectifs principaux retenus pour ce secteur étaient les suivants :

- réaliser la première ZAC de 7 ha, située entre l'avenue du Mondial 98 et le Parc Georges Charpak (capacité d'environ 100 000 m² de SHON – environ 1 000 logements, bureaux, commerces et services), créée par délibération du 7 octobre 2004 ;
- poursuivre l'urbanisation par l'aménagement d'une zone d'environ 6 ha au sud du parc (capacité d'environ 80 000 m² de SHON – environ 800 logements, commerces et services) ;
- aménager une zone de 8 ha environ, située entre l'emplacement réservé pour voirie C37 (future avenue Nina Simone) inscrit au plan local d'urbanisme (PLU), la rue du Mas Rouge et l'autoroute A9 (devenue A709), dans le secteur de la plaine du Mas de Carbonnier, pour accueillir notamment des entreprises créées ou transférées – capacité d'environ 50 000 m² de SHON ;
- requalifier une zone de 4 ha environ située en bordure de la place Ernest Granier et de l'avenue du Mondial 98, aujourd'hui principalement occupée par des activités d'entrepôt et de commerce, afin d'accueillir des bureaux et logements (capacité d'environ 40 000 m² de SHON) ;
- aménager une zone de 5 ha environ, située au sud de l'avenue du Mondial 98 et à l'est de l'emplacement réservé pour voirie C99 (future avenue Joan Miró), destinée à accueillir un établissement d'enseignement secondaire du 1^{er} degré, des logements et activités ;
- requalifier l'avenue Raymond Dugrand, entre la place Ernest Granier et l'autoroute A709, et aménager les voiries structurantes C37 (future avenue Nina Simone) et C99 (future avenue Joan Miró).

La commission-jury réunie le 7 avril 2005 a décidé de retenir la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) comme aménageur. Par délibération du 25 juillet 2005, le Conseil municipal a approuvé les termes de la convention publique d'aménagement liant la Ville à la SERM.

Depuis, le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 29 septembre 2005.

Par délibération du 31 janvier 2006, le Conseil municipal a décidé de lancer la procédure d'extension de la ZAC « Port Marianne – Parc Marianne ». A la suite d'une phase d'études et de concertation avec le public, par délibération du 27 juin 2006, le Conseil municipal a approuvé de dossier de création de l'extension de la ZAC Port Marianne-Parc Marianne ainsi que le bilan de la concertation à laquelle elle a donné lieu.

L'extension de la ZAC consiste à urbaniser trois secteurs dans le prolongement de la ZAC initiale :

- au sud de la ZAC initiale, sur environ 15 ha, un secteur intégrant le parc public déjà aménagé et les terrains situés entre ce parc et la future avenue Nina Simone, destinés à recevoir un programme d'environ 80 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) majoritairement de logements ;
- un secteur d'environ 5 ha (programme d'environ 30 000 m² SHON), situé dans la plaine du Mas de Carbonnier et délimité par les rues du Mas Rouge, du Mas de Barlet, la future avenue Nina Simone et l'autoroute A709 ;

- au nord-est, longeant l'avenue du Mondial 98, un secteur d'environ 2 ha destiné à accueillir un programme d'environ 10 000 m² SHON de logements.

Le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 7 février 2007.

L'opération a été déclarée d'utilité publique et ses terrains cessibles par arrêté préfectoral du 23 avril 2007.

A la suite de la loi n° 2005-808 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été renommée concession d'aménagement.

Le 25 juillet 2006, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 à la concession d'aménagement modifiant l'article 16-6 de la concession pour supprimer la participation financière de la Ville d'un montant de 863 000 €, initialement prévue par l'échéancier prévisionnel des dépenses.

La mission « Sécurité et Protection de la Santé » (SPS) étant supprimée du contrat de concession, un avenant n°2 a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2007 en vue d'autoriser la SERM à confier cette mission à un prestataire extérieur, après mise en concurrence.

Pour donner suite à la modification du régime fiscal des participations et afin de garantir les droits de la collectivité en matière de récupération de la TVA, cet avenant a également intégré un modèle de fiches d'ouvrages permettant de déterminer les participations affectées par la collectivité à chaque ouvrage. Enfin, en raison de la bonne commercialisation de l'opération, cet avenant a acté la réduction de 3 000 000 € HT de la participation de la Ville prévue au bilan prévisionnel de la concession d'aménagement.

Par délibération du 17 novembre 2008, le Conseil municipal a approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, pour intégrer un programme d'aménagement complémentaire du grand parc public Parc Marianne (aujourd'hui « parc Georges Charpak »), la réalisation d'un réseau de chauffage urbain utilisant une énergie renouvelable (biomasse), et la réduction de 90 à 80 % de la participation de la Ville au financement de l'avenue Joan Miró (voirie primaire).

Par délibération du 24 juillet 2008, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 à la concession d'aménagement actant l'augmentation de la participation financière de la Ville pour prendre en compte l'actualisation des travaux des infrastructures primaires de l'opération (avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone et avenue Joan Miró).

Par délibération du 27 juillet 2009, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 à la concession d'aménagement en vue de recalculer dans le temps l'échéancier prévisionnel des participations financières de la Ville en fonction du calendrier de réalisation des ouvrages de l'opération.

Par délibération du 26 juillet 2010, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 à la concession d'aménagement en vue de diminuer de 1 126 000 € HT la participation financière de la Ville à la concession d'aménagement (du fait du versement d'une participation équivalente par la Communauté d'agglomération pour les aménagements de l'avenue Raymond Dugrand liés à la construction de la 3^e ligne de tramway) et de recalculer dans le temps l'échéancier de versement de cette participation.

Cet avenant n°5 avait également pour objectif de confier à la SERM une mission complémentaire d'évaluation et de suivi des performances énergétiques des constructions réalisées dans la ZAC dans le cadre d'une démarche « éco-quartier ».

Par délibération du 25 juillet 2011, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 à la concession d'aménagement en vue de prolonger sa politique de requalification et d'extension urbaine mise en œuvre sur le quartier de Port Marianne, en cohérence avec les quartiers déjà réalisés ou en cours, par l'aménagement d'une partie du secteur de la Baume sur une superficie d'environ 4 hectares, située dans le prolongement direct de la limite nord du périmètre de la concession d'aménagement, le long de l'avenue Raymond

Dugrand et de la place Christophe Colomb.

Afin de procéder à la requalification urbaine de ce secteur, sur les moyen et long termes, la Ville a donc confié à la SERM sur le périmètre ainsi défini :

- une mission d'études pré-opérationnelles sur l'ensemble des parcelles concernées (4 ha) ;
- une mission d'aménagement opérationnel portant sur une emprise réduite de 2,5 hectares environ, correspondant aux parcelles les moins bâties.

La superficie globale de la concession est à présent d'environ 44 hectares.

En matière de développement durable, ce projet s'est illustré dès 2011 en recevant le prix « Approche écologique globale » dans le cadre du Palmarès national Eco-quartier venant récompenser la prise en compte des principes du développement durable dans la conception et la réalisation de ce nouveau quartier.

Par délibération du 1^{er} octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé une seconde modification du programme des équipements publics de la ZAC Port Marianne – Parc Marianne, principalement afin d'intégrer à ce programme la réalisation du groupe scolaire Chengdu et de fixer la répartition de son financement entre la Ville (90%) et la concession (10%).

Par une délibération du Conseil municipal du 17 juin 2013, une convention d'avance de trésorerie (art. L.1523-2,4° du code général des collectivités territoriales) entre la Ville de Montpellier et la SERM a été approuvée, puis signée le 24 juin 2013. Par délibération du 6 novembre 2014, afin de répondre au nouveau plan de trésorerie, le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°1 à cette convention d'avance de trésorerie, permettant d'ajuster le montant et les modalités de versement et de remboursement des avances jusqu'au 31 décembre 2020.

Par délibération du 25 novembre 2013, le Conseil municipal a approuvé un avenant n° 7 à la concession d'aménagement, en vue de modifier l'échéancier prévisionnel de versement des participations financières de la Ville à la réalisation des ouvrages de l'opération, compte-tenu du calendrier de réalisation des infrastructures primaires projetées dans le cadre de cette opération.

La ZAC Port Marianne – Parc Marianne a été choisie en 2013 pour être labellisée « Eco-quartier » dans le cadre d'une démarche nationale, labellisation confirmée en décembre 2015. En 2014, cette opération a également été lauréate des Victoires du Paysage.

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°8 à la concession d'aménagement, signé le 25 novembre 2016, prévoyant un réajustement de la participation de la Ville à un montant total de 37 160 341 € pour la réalisation d'équipements publics primaires et permettant de recaler dans le temps l'échéancier prévisionnel de versement correspondant.

Par délibération en date du 20 octobre 2016, le Conseil Municipal a approuvé un avenant n°9 à la concession d'aménagement ayant pour objet d'acter une diminution de la participation de la Ville pour la réalisation d'équipements publics primaires de l'ordre de 2 220 000 € TTC résultant d'économies substantielles sur la réalisation de certains espaces publics. Ce même avenant n°9 prévoyait par ailleurs d'intégrer une rémunération forfaitaire complémentaire pour les missions de suivi et de gestion des demandes d'implantations commerciales de la SERM, et de lisser dans le temps la rémunération des opérations de liquidation de la SERM pour les adapter au travail réellement effectué par la société.

Par délibération en date du 3 novembre 2017, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°10 à la concession d'aménagement afin de modifier l'échéancier de versement de la participation d'équilibre due par la Ville sur les exercices 2017, 2018 et 2019. Ce même avenant intègre par ailleurs une augmentation de la participation d'équilibre de la collectivité de 720 000 € TTC afin de permettre la réalisation d'un nouveau

carrefour sur l'avenue Raymond Dugrand permettant d'optimiser le maillage viaire de l'ensemble du secteur.

L'année 2017 a vu l'engagement d'un dialogue compétitif pour la désignation d'un architecte urbaniste coordonnateur sur le secteur de la Baume, sur lequel est envisagée une opération d'aménagement sous forme de ZAC, restant à créer. En 2017 ont également été lancées les études d'urbanisation du secteur mas de Combelles situé au sein de la concession et dont les équipements publics induits devraient être financés dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial.

Ces études ont permis de préciser les programmes respectifs et de proposer aujourd'hui l'intégration de ces deux opérations au bilan financier global de la concession.

En conséquence, il est proposé d'approuver les termes d'un avenant n° 11 portant sur :

- l'extension des missions opérationnelles du concessionnaire sur le secteur nord de la Baume, portant désormais la superficie totale de la concession à 51 ha environ ;
- l'extension du périmètre du secteur de la Baume à l'avenue Raymond Dugrand (section nord), à la place Christophe Colomb, et partiellement à la copropriété Saint Michel (parcelle DS 461p) ;
- l'évolution des missions de l'aménageur permettant d'établir des Projets Urbains Partenariaux (PUP) ou tout autre financement alternatif des équipements publics sur les secteurs de la concession non couverts par une ZAC ;
- l'intégration d'une rémunération complémentaire de 30 000 € pour le montage du dossier de financement des équipements publics nécessaires au secteur du Mas de Combelle ;
- la modification de l'échéancier de versement du montant de participation de la Ville, en baisse de 291 000 € HT.

Il est également proposé d'approuver les termes d'un avenant n° 2 à la convention d'avance de trésorerie du 24 juin 2013, portant sur le prolongement des avances annuelles de trésorerie pour les années 2021 et 2022.

Au 31 décembre 2017, le montant total des dépenses engagées au titre de la concession d'aménagement s'élève à 83 466 000 € HT pour un montant de recettes constaté de 84 799 000 € HT.

Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 140 082 000 €. Ce bilan prévisionnel est en augmentation de 14 791 000 M€ HT par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de l'intégration au bilan global de l'opération des bilans des sous-opérations de la Baume et de Mas de Combelle.

La participation d'équilibre de la Ville s'établit à 35 629 000 € HT, en baisse de 291 000 €.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal:

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2017 concernant la concession d'aménagement Port Marianne - Parc Marianne établi par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SERM à la date du 31 décembre 2017 ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°11 à la concession d'aménagement permettant de compléter les missions opérationnelles de l'aménageur sur le secteur nord de la Baume, d'ajuster le périmètre du secteur de la Baume à l'avenue Raymond Dugrand nord, à la place Christophe Colomb et partiellement à la copropriété Saint-Michel, de permettre à l'aménageur d'établir des conventions de Projets Urbains Partenariaux ou financements alternatifs des équipements publics sur les secteurs de la concession non couverts par une ZAC, d'intégrer une rémunération forfaitaire de l'aménageur de 30 000 € pour le montage du dossier de financement des équipements publics du secteur Mas de Combelle, et de modifier le montant et l'échéancier de versement de la participation de la Ville (en baisse de 291 000 € HT) ;
- d'approuver les termes d'un avenant n°2 à la convention d'avance de trésorerie du 24 juin 2013, afin

d'en prolonger le principe sur les années 2021 et 2022 ;

- de prendre acte des documents joints identifiant les cessions et acquisitions effectuées dans le cadre de la concession Port Marianne – Parc Marianne, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil prend acte du rapport et adopte les autres dispositions relatives à la délibération.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 57 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 30 octobre
2018**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 31 octobre 2018

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 01225C Synthèse 28 08 18.pdf

- avenant n2 CONVENTION AVANCE TRESORERIE 01225_VD 28 08 18.pdf

- Annexe cessions Parc.pdf

- ANNEXE ACQUISITIONS Parc.pdf

- Avenant 11 avec plan VD.pdf

- 01225_CRAC_2017_VD.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20181025-58518A-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 30/10/18
Réception en Préfecture : 30/10/18

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.