

**Séance ordinaire du
jeudi 18 juillet 2019**

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

**L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit juillet, 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, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Daniel BOULET, Nancy CANAUD, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Vincent HALUSKA, Clare HART, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Jean-Pierre MOURE, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE.

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

Rémi ASSIE ayant donné pouvoir à Luc ALBERNHE, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Gérard CASTRE ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Henri DE VERBIZIER ayant donné pouvoir à Robert COTTE, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Michèle DRAY-FITOUSSI, Sonia KERANGUEVEN ayant donné pouvoir à Patrick RIVAS, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Pascal KRZYZANSKI, Jérémie MALEK ayant donné pouvoir à Sauveur TORTORICI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Daniel BOULET, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Chantal MARION, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Christophe COUR, Christian DUMONT, Rabii YOUSOUS

**Quartier Croix d'Argent
Projet de renouvellement urbain du Secteur des Hauts de la Croix d'Argent
Concession d'aménagement
Désignation du titulaire de la concession d'aménagement
Approbation du traité de concession**

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

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du secteur des hauts de la Croix d'Argent situé entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

Ce secteur de la ville tend à évoluer :

- d'une part, au nord de l'avenue de Toulouse, le projet d'aménagement de l'EAI prévoit le développement de logements, d'activités et de commerces et un programme d'équipements publics intégrant, en particulier, un grand parc de 21.3 ha.
- d'autre part, au sud de l'avenue de Toulouse, un programme de démolition/reconstruction de logements de la résidence sociale d'Hérault Habitat ne présentant plus les normes thermiques, de confort et de sécurité actuelles, et la mutation de terrains à proximité, entraînent une évolution urbaine conséquente.

Dans ce contexte, la Ville a décidé de saisir ces opportunités pour repenser l'organisation du secteur et a instauré un périmètre d'étude conformément au code de l'urbanisme par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015.

La Ville a souhaité accompagner Hérault Habitat dans son projet ambitieux de restructuration de la résidence des Hauts de la Croix d'Argent en menant une opération d'ensemble permettant de désenclaver le site, de favoriser la mixité sociale et de mettre en valeur le paysage remarquable. Autour de ce cœur opérationnel, un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et pour y associer un certain nombre d'opérations privées sur des fonciers proches, qui bénéficieront également de l'évolution du secteur et des infrastructures qui seront réalisées à cette occasion.

Pour définir les conditions et les modalités de réalisation de cette future opération dont la complexité est avérée, la Ville a décidé de lancer un programme d'études préalables confié à la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) dans le cadre d'un mandat d'études signé le 30 novembre 2015.

Ce mandat a permis de faire réaliser des études techniques et de désigner le cabinet d'architecte urbaniste « PASSAGERS DES VILLES » associé au paysagiste COLOCCO et au bureau d'études EGIS pour la conception et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, ainsi que la réalisation des premières études de définition de ce projet.

Les objectifs urbains recherchés par la Ville de Montpellier à travers ce projet sont :

- renouveler le quartier sur un principe de mixités urbaine et sociale,
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- valoriser la qualité paysagère du site,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville,
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité,
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité.

L'opération d'aménagement devrait prendre la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans un premier temps, il convient de mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain dénommée « Les Hauts de la croix d'Argent » d'une superficie de 13.6 ha par une concession d'aménagement (cf annexe périmètre).

Par délibération n° V2018-421 du 28 novembre 2018, le Conseil municipal a adopté le principe d'aménagement du secteur des Hauts de la Croix d'Argent sous forme d'une opération de renouvellement urbain et d'une zone d'aménagement concerté. Il a également défini les objectifs et les modalités d'association du public liés à ce projet au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. La concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées s'est déroulée du 15 avril au 17 mai 2019.

Après avoir tiré un bilan favorable de cette concertation, la Ville envisage de mettre en œuvre ce projet, dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et de désigner un aménageur afin de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La Ville de Montpellier souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) dans le cadre d'une concession d'aménagement.

En effet, la Ville a approuvé par délibération du 27 octobre 2009, la prise de participation à la société publique locale d'aménagement (SPLA) – SAAM, ainsi que les statuts de celle-ci. Le 24 mai 2016, l'assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant

sur la forme de la société, son objet ainsi que la dénomination sociale. La SAAM est donc devenue une société publique locale, la société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Le capital de la SA3M est détenu en totalité par des actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement. En vertu de l'article L.300-5-2 du code de l'urbanisme, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent attribuer à une SPL des concessions d'aménagement pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagement telles que définies par le code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, dès lors que les actionnaires exercent sur cette société, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

En application de la réglementation en vigueur et notamment des articles L. 300-1, L. 300.4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier souhaite donc confier à la SA3M la réalisation de cette opération.

L'aménagement de ce secteur comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession d'aménagement sont notamment les suivantes :

- acquérir et gérer les biens bâtis et non bâtis,
- reprendre et procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- démolir les bâtiments nécessaires au projet hors patrimoine d'Hérault Habitat,
- mettre en état et aménager les sols et les équipements propres à l'opération globale,
- gérer les biens immobiliers (cession, concession, location) et négocier les participations,
- assurer l'ensemble des missions de conduite et de gestion de l'opération (coordination, des travaux et des projets, suivi et bilan financier, communication ..).

Le programme prévisionnel global de l'opération de renouvellement urbain doit permettre la réalisation des constructions comprenant environ 80 000 m² de surface de plancher (SDP).

Sur la partie la plus importante, le projet porte sur la reconstitution du patrimoine d'Hérault Habitat et la reconstruction de logement en accession privé et libre.

Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle d'environ 14 lots dont les superficies diffèrent en fonction des hauteurs et de leurs formes, sachant que celles-ci doivent être précisées dans le cadre de la définition précise du plan-guide.

Au Sud Est et Nord Est du périmètre une opération est programmée par des opérateurs sur des parcelles privées. Il est prévu que cette opération contribue par une convention de participation aux équipements publics ;

La programmation s'oriente donc vers trois thématiques principales :

- de reconstitution de l'offre de logement social public,
- de construction de logement en accession à la propriété,
- de conservation de l'antenne sociale au centre du secteur.

En application de ce programme prévisionnel, le concessionnaire aura notamment en charge les équipements suivants :

- voiries à créer ou à requalifier et réseaux divers permettant la viabilisation des lots, notamment la requalification de la rue Marcel Paul, la création d'accès à l'avenue de Toulouse, le passage modes actifs à l'Est entre la résidence d'Hérault-Habitat et l'avenue Villeneuve d'Angoulême ;
- espaces verts et plantations au sein de la ZAC, notamment l'ensemble des espaces verts du parc ;

- ouvrages hydrauliques liés à l'opération ;
- aménagement des cheminements internes créer ou requalifier y compris les modes actifs ;
- connexion des voiries et réseaux internes de la ZAC avec l'ensemble des voiries et réseaux existants.

Le programme prévisionnel des travaux s'élève à 8 468 000€ HT.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 20 655 000 € HT en dépenses et en recettes. Les produits proviendront principalement des recettes de cession des terrains viabilisés, de participations des constructeurs et de subventions éventuelles.

En l'état actuel du bilan, cette opération s'équilibre sans aucune participation de la Ville de Montpellier (cf annexe bilan).

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de mettre en œuvre le projet de réaménagement en désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du secteur des Hauts de la Croix d'Argent pour une durée de 10 ans ;
- d'approuver les termes du traité de concession, joint en annexe de la présente délibération, liant la Ville de Montpellier et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant à signer ce traité de concession ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

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

Pour : 56 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Gérard CASTRE, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 26 juillet 2019

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 29 juillet 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Projet Concession Hauts de la Croix d'Argent
- delib 256 tamponnée pref.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire

Envoi en Préfecture :

Réception en Préfecture :

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.