

**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

**Concession Nouveau Grand Cœur (SA3M)
Compte rendu annuel à la collectivité - Exercice 2018
Avenant n° 8 au traité de concession d'aménagement**

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

Depuis 2003, la Ville de Montpellier mène sur son centre-ville une intervention globale de renouvellement urbain. L'objectif générique de l'opération est l'amélioration du cadre de vie pour ceux qui y habitent et y travaillent, en agissant sur 3 volets : le logement, le commerce et les équipements publics.

L'ambition de cette action de renouvellement urbain sur le quartier Centre a conduit à créer une nouvelle concession fin 2013 (Nouveau Grand Cœur) par délibération du Conseil municipal du 7 octobre, notifiée à la SAAM début décembre 2013, devenue la SA3M (Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole).

Pour mener à bien cette opération, la SA3M conduit les études, propose à la Ville des stratégies d'actions et met en place les outils d'aménagement nécessaires.

De 2013 à 2017, le programme a évolué et la concession a été prolongée jusqu'en 2022, nécessitant de modifier la convention initiale par avenants.

Depuis le début de la concession jusqu'à 2017, le total du bilan est passé de 39 120 400 € HT à 77 193 000 € HT, et la participation de la Ville de 4 640 000 € à 11 742 000 €, dont 2 496 000 € en nature (foncier).

Pour l'opération « Renouvellement urbain », les principales modifications en 2018 se déclinent au travers :

- une augmentation des acquisitions pour le recyclage d'immeubles très dégradés,

- le décalage des acquisitions/cessions des sites en reconversion,
- l'application de la rémunération forfaitaire et foncière jusqu'en 2022,
- la suppression d'une subvention prévisionnelle THIRORI liée au curetage d'ilot,
- la poursuite de la dynamisation commerciale.

La participation de la Ville reste inchangée par rapport au précédent CRAC, soit 4 514 000 €, auxquels s'ajoutent 1 180 000 € remboursés à la Ville par la Métropole.

La convention de trésorerie reste également inchangée.

L'opération « Consuls de Mer - Phase 4 » prévoit 40 000 m² de Sdp, affectés majoritairement à du logement accompagné de surfaces d'activités et de commerces.

Les acquisitions foncières auprès du concédant de 2 496 000 € ainsi que la participation de la Ville de 500 000 € restent inchangées par rapport au précédent CRAC.

L'opération « Beausoleil » est un projet de reconversion de l'ancienne gendarmerie de Celleneuve sur un secteur de 3 hectares situé avenue de Lodève.

Cette opération prévoit environ 24.500 m² de Sdp comprenant 250 logements, des commerces et services de proximité, des bureaux, et 14.500 m² de Sdp dédiés à l'extension de la clinique Beausoleil et la réalisation d'un EHPAD par Languedoc Mutualité.

Au cours de l'année 2018, la procédure de création de la Zac a été engagée par délibération du Conseil municipal du 1^{er} février et a donné lieu à l'approbation du bilan de la concertation du dossier de création de la Zac et du dossier de création de la Zac au Conseil municipal du 28 novembre.

L'année 2018 a vu la désignation de l'architecte-urbaniste de la Zac Beausoleil et la mise au point du schéma directeur hydraulique.

Les travaux de désamiantage et la démolition de l'ensemble des bâtiments ont été engagés et la parcelle devant accueillir la nouvelle implantation de l'EHPAD les Violettes a été cédée par la SA3M à Languedoc Mutualité le 21 décembre 2018.

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 m² à construire).

L'ensemble de ces dispositions fait l'objet d'un avenant n°8 à la concession d'aménagement pour un montant de 16 195 € HT.

L'affinement de la programmation de logements et la recherche d'une haute qualité environnementale entraînent une baisse des recettes de cession, compensée par une augmentation de la prise en charge du déficit d'opération par le concédant conformément à l'annexe 1 de l'acte d'acquisition Ville/Etat.

La participation de la Ville passe de 660 000 € à 1 600 000 € soit une augmentation de 940 000 €. Ainsi, le nouveau bilan est augmenté de 92 000 € en dépenses et en recettes et s'établit à 12 532 00 €.

Pour l'opération « Francois Delmas » le périmètre de l'opération est d'environ 6 hectares et le programme actualisé prévoit :

- la production de plus de 600 logements dont 33% de logements locatifs sociaux et 20% d'abordable,
- la diminution à 3000 m² de surface de plancher (Sdp) pour des bureaux et commerces.
- le passage de 20 à 22 mètres de largeur de l'avenue François Delmas.

Le bilan de l'opération ne prévoit pas de dépenses d'acquisition et de travaux jusqu'en 2019 afin de tenir compte du calendrier opérationnel. Il n'y a pas de participation d'équilibre de la Ville. Comme sur l'opération Beausoleil ci-dessus, l'opération « Francois Delmas » participera au projet de plateforme numérique de services pour un montant de 32 000 € HT, également intégré dans l'avenant n° 8.

La démolition des parkings Laissac et la relocalisation provisoire des étaliers sont terminées ; la participation de la Ville de 2 542 000 € reste inchangée.

Une sous-opération est créée pour la restauration du **lieu culturel Carré Sainte Anne** d'un montant estimé à 2 500 000 € HT soit 3 000 000 € TTC.

Le total du bilan est ajusté à 80 712 000 € HT.

La participation de la Ville passe de 11 742 000 € HT à 14 826 000 € HT soit 15 833 200 € TTC (la TVA ne s'appliquant que partiellement).

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de l'opération « Nouveau Grand Cœur » qui a été établi au 31 décembre 2018, par la Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SA3M ;
- de prendre acte du document identifiant les acquisitions, les cessions, les préemptions et les relogements effectués par la SA3M entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2018 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°8 au traité de concession 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 : 49 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 9 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 :

- 1905 Avenant n° 08.pdf

- 01905C_CRAC_2018_VD.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20191121-106337-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.