

**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

**ZAC de la Restanque  
Concession d'aménagement Ville/SA3M  
Compte rendu annuel à la collectivité - Exercice 2018  
Approbation de l'avenant n° 3**

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

La Ville de Montpellier a décidé d'engager la transformation de la zone industrielle des Prés d'Arènes, par une opération de renouvellement urbain de grande envergure, pour créer le quartier de la Restanque, contigu aux quartiers existants de Saint Martin, et de Tournezy.

En effet compte tenu de sa position stratégique à proximité du centre-ville, desservi par la 4<sup>ème</sup> ligne de tramway, la Ville vise sur ce site la réalisation d'un quartier de 125 ha regroupant de l'habitat diversifié (collectifs, maisons de ville ...), des bureaux, des commerces, des activités, et des équipements publics. Ce programme nécessite un ensemble de travaux de réseaux, de voiries, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser, pour répondre aux besoins des habitants ou usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Par délibération du conseil municipal du 24 avril 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération, ainsi que les modalités relatives à la concertation du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009.

Les particularités de cette opération, notamment sa durée de 30 ans et une économie de projet fortement impactée du fait de l'occupation du site par des sociétés en activité, ont conduit la Collectivité à désigner la SPLA SAAM en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2012, la Ville de Montpellier a approuvé les termes du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Restanque et a désigné la SAAM comme titulaire de cette concession.

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 social ainsi que sa dénomination sociale. La SPLA SAAM est donc devenue une Société Publique Locale (SPL) dénommée Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Courant 2013, la décision a été prise de temporiser le démarrage opérationnel de la ZAC de la Restanque. En effet, les enjeux et la complexité de l'opération qui a débuté dans un contexte économique tendu nécessite un suivi particulier en termes de gestion et d'équilibre financier.

Dans ce contexte, la Ville a adopté par délibération du 17 février 2014 l'avenant n°1 à la concession d'aménagement, actant une nouvelle répartition de l'échéancier forfaitaire de la SAAM (devenue depuis SA3M) et un étalement du phasage des participations financières de la Ville à cette opération.

Les études menées ces dernières années et le travail engagé avec les acteurs de terrain (propriétaires, promoteurs, ...) ont permis le démarrage des premières de construction fin 2017-début 2018, avec des programmes mixtes comprenant du logement et une part significative d'activités sur l'ilot test, à l'angle de la rue de l'Industrie et de la rue du Lantissargues.

Ces opérations ont permis notamment de valider une stratégie et une méthode devant permettre de finaliser les études aboutissant à un dossier de réalisation.

Aussi, le bilan de l'opération jusqu'alors inscrit dans le CRAC avait été défini sur la base des études préalables. Les études réalisées ont permis d'affiner le programme de l'opération et ainsi ajuster et consolider le bilan.

Les principaux éléments d'évolution du bilan sont les suivants :

- la baisse du programme de construction (et des recettes afférentes), ajusté à 7 500 logements, pour mieux tenir compte des activités qui seront maintenues sur place (Marché d'Intérêt National...) ;
- l'ajustement du programme de travaux pour tenir compte de l'évolution du programme de construction, et des impératifs environnementaux (augmentation de la part des modes doux et espaces non imperméabilisés, ...) ;
- l'augmentation de la part globale d'activité pour mieux tenir compte des besoins du territoire ;
- la prise en compte du nouveau PLH (2019-2024) comprenant notamment une augmentation significative de la part de logements sociaux ;
- l'intégration de la construction d'une nouvelle cuisine centrale pour un montant total de 27 305 000 € HT.

A ce titre, le bilan de l'année 2018 fait apparaître une dépense de 717 000 € HT couvrant principalement la rémunération de l'aménageur, les études, les acquisitions foncières et les frais financiers de portage. Depuis le début de l'opération, les dépenses de la concession s'élèvent à 9 386 000 € HT.

Aussi, au 31 décembre 2018, le bilan financier prévisionnel global de l'opération, s'établit donc à 203 261 000 € H.T. en dépenses et recettes, soit en baisse de 62 939 000 € HT par rapport au CRAC de l'année précédente.

Le montant de la participation de la Collectivité est augmenté du montant de la cuisine centrale, et porté à 50 505 000 € HT.

Un avenant n°3 à la concession d'aménagement est nécessaire afin notamment de prendre acte de l'évolution du programme de l'opération et de la concession ainsi que du nouvel échéancier des participations de la collectivité intégrant la cuisine centrale.

En 2019, le permis de construire d'un groupe scolaire de 15 classes a été accordé, en vue d'une ouverture en septembre 2021.

Ces différentes étapes permettent d'envisager de poursuivre la construction de nouveaux logements et donc une accélération de la mutation du site de la Restanque dans les prochaines années.

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

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2018 de la ZAC de la Restanque établi par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), titulaire de la concessionnaire d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SA3M à la date du 31 décembre 2018 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement modifiant le programme de la concession, le montant de la participation et l'échéancier de versement de la participation d'équilibre par la collectivité ;
- 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 : 10 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 :

- 01940\_CRAC\_2018\_VD.pdf
- Avenant 3 RESTANQUE\_VD.pdf
- Synthèse bilan tamponnée Pref Délib 471.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20191121-107965-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.