

**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 NOUVEAU GRAND CŒUR (SA3M)  
Compte rendu annuel à la collectivité (CRAC exercice 2017)  
Avenant n° 7 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 Coeur) 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 2016, 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 2016, le total du bilan est passé de 39 120 400 € HT à 77 323 000 €

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 2017 se déclinent au travers de :

- une diminution des acquisitions et des cessions liées au droit de préemption commercial au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat du centre-ville, qui ne se font pas au cadencement prévu ;
- une augmentation des travaux sur des locaux acquis sur l'avenue Clemenceau ;
- une baisse des prix de cession en réhabilitation, conséquence de la forte diminution des subventions de l'Anah ;
- une meilleure valorisation des loyers commerciaux ;
- un différentiel entre les loyers et charges perçus par les étaliers des halles provisoires Laissac et les charges réelles auxquelles la SA3M doit faire face (entretien notamment).

La participation de la Ville reste inchangée par rapport au précédent CRAC, soit 6 044 000 €, **dont 1 530 000 € remboursés à la Ville par la Métropole.**

La convention de trésorerie reste également inchangée.

**Pour l'opération « Route de Nîmes »** (secteur François Delmas), le périmètre d'intervention est de 7 hectares et le programme prévoit la production d'environ 600 logements en construction neuve, dont 30% de logements sociaux et 20% d'abordable, ainsi qu'environ 5600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (Sdp) pour des bureaux et commerces.

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.

**L'opération « Consuls de Mer 1 - Phase 4 »** prévoit 40 000 m<sup>2</sup> de Sdp, affectés majoritairement à du logement accompagné de surfaces d'activités et de commerces.

En 2017, les principales modifications de programme de cette opération se déclinent au travers de :

- une augmentation des travaux et honoraires correspondant à une augmentation des provisions pour aléas travaux ;
- une meilleure valorisation des cessions en raison de l'ajustement des hypothèses de commercialisation.

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

**L'opération « Beausoleil »** (avenue de Lodève) prévoit 23.000 m<sup>2</sup> de Sdp comprenant une dominante de logements, des commerces et services de proximité et des locaux d'activités, et 14.500 m<sup>2</sup> de Sdp comprenant une extension de la clinique Beausoleil et un EHPAD réalisé par Languedoc Mutualité.

L'année 2017 a permis à la SA3M :

- de lancer plusieurs études préalables qui ont permis d'alimenter la réflexion sur le futur projet d'aménagement et de définir des premiers invariants ;
- de lancer une consultation relative au désamiantage et à la démolition de l'ensemble des bâtiments, précédée par une campagne de diagnostics avant démolition ;
- l'élaboration d'un dossier de demande d'étude relative à la soumission ou non du futur projet à étude d'impact ;
- la réalisation d'études complémentaires (diagnostic floristique, étude sur les chiroptères, études de pollution sur la station-service désaffectée présente sur le site) visant à éclairer au mieux la décision de la DREAL. L'objectif de dépôt de la demande est fixé au mois de janvier 2018.

La participation de la Ville reste inchangée à 660 000 €, elle correspond à une contribution aux équipements publics dont l'utilité dépassera le seul cadre de l'opération.

**Pour la démolition des parkings Laissac et la relocalisation provisoire des étaliers**, la participation de la Ville d'un montant de 2 542 000 € reste inchangée.

**Un avenant n°6 (DCM du 3 avril 2018) intègre en sous-opération** la réalisation de l'extension du monument au mort, intitulé « Jardin des Héros » pour un montant de 1 168 800€ TTC. Cette opération a été retirée, le prévisionnel a été modifié en conséquence.

**L'avenant n°7** permet un ajustement des versements des participations de la Ville au regard du cadencement des opérations.

**Le total du bilan** est ajusté à 78 167 000 € HT.

**La participation de la Ville** reste par conséquent inchangée par rapport au CRAC 2016 au montant de 11 742 000 €.

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

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de l'opération « Nouveau Grand Coeur » qui a été établi au 31 décembre 2017, 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 2017 et le 31 décembre 2017 ;
- de prendre acte du rapport spécial ci-joint établi par la SA3M sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2017 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, son représentant ou l'Adjoint délégué, à signer l'avenant n°7 au traité de concession d'aménagement ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, son représentant, ou 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 : 55 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Chantal LEVY-RAMEAU, M. Philippe SAUREL.

**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 :

- Texte CRAC
- 1901 - BeauSoleil
- 1905 - Avenant 07
- 1905 - CC Synthèse
- 1905 - Acquisitions
- 1905 - Cessions
- 1906 - Route de Nîmes
- 1907 - Laissac démol + reloc
- 1908 - Consuls de Mer
- 1908 - Acquisitions
- Rapport spécial
- Illustration

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20181025-60646A-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.