



**Séance ordinaire du
mercredi 28 novembre 2018**

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

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

Présents :

Fabien ABERT, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Daniel BOULET, Djamel BOUMAAZ, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Mustapha MAJDOUL, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Jean-Pierre MOURE, Véronique PEREZ, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Lorraine ACQUIER ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Perla DANAN ayant donné pouvoir à Mustapha MAJDOUL, Titina DASYLVA ayant donné pouvoir à Henri DE VERBIZIER, Clare HART ayant donné pouvoir à Julie FRÊCHE, Jérémie MALEK ayant donné pouvoir à Samira SALOMON, Chantal MARION ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Fabien ABERT, Caroline NAVARRE ayant donné pouvoir à Patrick RIVAS.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Anne BRISSAUD, Cédric DE SAINT JOUAN, Jacques DOMERGUE, Nicole LIZA, Patrick VIGNAL, Henri MAILLET.

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE :

14 DEC. 2018

BUREAU DU COURRIER

Quartier Croix d'Argent -

**Protocole d'accord relatif à l'opération de renouvellement urbain des Hauts de la
Croix d'Argent entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole
et Hérault Habitat - approbation**

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

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement d'un périmètre situé dans le quartier Croix d'Argent, entre l'avenue de Toulouse, l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Jacques Bounin et la rue François Mireur/boulevard Pedro de Luna.

Ce secteur de la ville tend à évoluer du fait de plusieurs facteurs :

- d'une part, à l'ouest 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 20 ha ;
- d'autre part, un programme de démolition/reconstruction de logements sur des terrains appartenant à Hérault Habitat entraîne une évolution urbaine conséquente.

Dans ce contexte, la Ville a souhaité saisir l'opportunité de repenser l'organisation du secteur en termes de perméabilités, de liaisons avec les équipements publics, des possibilités de requalification d'espaces publics, tout en encadrant la forme et la mixité urbaines.

Par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015 la Ville a instauré un périmètre d'études conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette opération, la commune a décidé de lancer un programme d'études préalables permettant de se prononcer sur son opportunité, d'en arrêter distinctement la localisation et le programme et, d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle.

La Ville de Montpellier a donc confié à la SA3M, dans le cadre d'un mandat d'études entrée en vigueur en décembre 2015, le soin de faire réaliser en son nom et pour son compte des études préalables sur un périmètre d'environ 45 ha.

L'objectif recherché par la Ville de Montpellier consiste à :

- Renouveler le quartier sur un principe de mixité 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 ;
- Développer des espaces publics de qualité en s'appuyant sur leurs valeurs d'usages ;
- Assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de services de proximité.

Sur un périmètre d'intervention prioritaire, Hérault Habitat, propriétaire des bâtiments de logements, a décidé de lancer une opération de démolition et de rénovation de son patrimoine, en conservant certains bâtiments et en proposant une démolition/construction des autres immeubles.

Il est précisé que la Métropole est propriétaire des voiries. La Ville de Montpellier, à l'initiative du mandat d'études, accompagnera le projet afin que les différents objectifs soient respectés.

A l'issue du mandat d'études, il est envisagé la mise en place d'une concession d'aménagement qui permettrait la désignation d'un ensemblier de cette opération de requalification.

Le présent protocole a pour objectifs de :

- Préciser les caractéristiques essentielles de l'opération immobilière envisagée par la Ville, la Métropole de Montpellier et Hérault Habitat en intégrant de futurs promoteurs (périmètre, programme, scénario de montage de l'opération) ;
- Déterminer les premiers équilibres financiers prévisionnels du montage ;
- Définir les délais prévisionnels de réalisation ;
- Acter les points d'accord résultant des réflexions et échanges menés et préciser la gouvernance ;
- Indiquer les modalités d'intégration de ce projet immobilier dans le périmètre plus large en cohérence avec la politique de renouvellement urbain.

Dans le cadre du mandat d'études, un architecte-urbaniste a été retenu au 2^{ème} trimestre 2018 qui va élaborer le « plan guide » de la future opération des Hauts de la Croix d'Argent. En ce sens, au fur et à mesure de la réalisation de l'étude urbaine, les hypothèses décrites dans le présent protocole pourront être précisées.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les termes du protocole d'accord intégrant l'ensemble des parties ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer tous 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 : 54 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Gérard CASTRE, M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 11 décembre
2018**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Philippe SAUREL



Publiée le : 12 décembre 2018

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Protocole VD 18 10 18.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.

PROTOCOLE D'ACCORD

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES HAUTS DE LA CROIX D'ARGENT

Entre :

LA VILLE de MONTPELLIER, sise Hôtel de Ville, 1 place Georges Frêche à Montpellier (34267 Cédex 2), représentée par

Et

Montpellier Méditerranée Métropole, sise 50 Place de Zeus à Montpellier (34961), représentée par

Et

HERAULT HABITAT, sis 100, rue de l'Oasis à Montpellier (34085), représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean Pierre PUGENS

EXPOSE

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé de lancer le réaménagement d'un périmètre situé dans le quartier Croix d'Argent, entre l'avenue de Toulouse, l'avenue Villeneuve d'Angoulême, la rue Jacques Bounin et la rue François Mireur/boulevard Pedro de Luna.

Ce secteur de la Ville tend à évoluer du fait de plusieurs facteurs :

- D'une part, à l'ouest 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 20 ha.
- D'autre part, un programme de démolition/reconstruction de logements sur des terrains appartenant à Hérault Habitat entraînant une évolution urbaine conséquente.

En vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de cette dernière, la commune a décidé de lancer un programme d'études préalables permettant :

- de se prononcer sur son opportunité,
- d'en arrêter distinctement la localisation et le programme et,
- d'en préciser les modalités de réalisation éventuelle.

La Ville de Montpellier a confié à la SA3M, dans le cadre d'un mandat d'études, le soin de faire réaliser en son nom et pour son compte des études préalables sur un périmètre d'environ 45 ha.

L'objectif recherché par la Ville de Montpellier consiste à :

- Renouveler le quartier sur un principe de mixité 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 services de proximité

Plusieurs scénarii sont étudiés suivant les échanges menés avec les différents acteurs : conservation de bâtiments, démolition/construction neuve avec conservation de l'antenne sociale du quartier.

Ces scénarii pourront intégrer et mixer différentes de ces options suivant les coûts induits par cette opération de Renouvellement urbain.

Sur un périmètre d'intervention prioritaire, Hérault Habitat, propriétaire des bâtiments de logements, a décidé de lancer une opération de rénovation de son patrimoine, en conservant certains immeubles et en proposant une démolition/construction des autres immeubles.

Il est précisé que la Métropole est propriétaire des voiries. La Ville de Montpellier, à l'initiative du mandat d'études, accompagnera le projet afin que les différents objectifs soient respectés.

A l'issue du mandat d'études, il est envisagé la mise en place d'une concession d'aménagement qui permettrait la désignation d'un ensemblier de cette opération de requalification.

Le présent protocole a pour objectifs :

- de déterminer les caractéristiques essentielles de l'opération immobilière envisagée par Hérault Habitat en intégrant de futurs promoteurs (périmètre, programme, scénario de montage de l'opération),
- de déterminer les premiers équilibres financiers prévisionnels du montage,
- de définir les délais de réalisation,
- d'acter les points d'accord résultant des réflexions et échanges menés entre les différents acteurs en présence et de préciser la gouvernance,
- de définir les modalités d'intégration de ce projet immobilier dans le périmètre plus large en cohérence avec la politique de renouvellement urbain vue ci-avant.

Dans le cadre du mandat d'études, un architecte-urbaniste sera retenu au 2^{ème} trimestre 2018 qui permettra de définir le « plan guide » de la future opération dite des Hauts de la Croix d'Argent. En ce sens, au fur et à mesure de la réalisation de l'étude urbaine, les hypothèses décrites dans le présent protocole pourront être précisées.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit.

A. Le projet urbain et ses modalités de mise en œuvre

1. Périmètre de l'opération des Hauts de la Croix d'Argent

L'étude urbaine des Hauts de la Croix d'Argent porte sur un périmètre large d'environ 45 hectares identifié en annexe 1.

Un périmètre d'intervention prioritaire a été identifié sur lequel Hérault Habitat est actuellement propriétaire d'environ 9 hectares, occupés par 14 bâtiments soit 617 logements à usage d'habitation et d'une surface commerciale (cf annexe 2) et Montpellier Méditerranée Métropole est propriétaire d'environ 1 hectare de voiries publiques et d'espaces publics.

Plusieurs parcelles privées mutables sont contiguës à ce périmètre et pourront bénéficier de la dynamique de renouvellement urbain de ce secteur. Elles sont donc intégrées dans le périmètre global d'opération des Hauts de la Croix d'Argent (annexe1)

2. Montage envisagé

L'objectif recherché est de pouvoir revaloriser le foncier appartenant à Hérault Habitat par un remembrement du foncier sur le secteur et de réaliser les équipements publics y afférents tout en respectant un équilibre économique pour l'ensemble des intervenants.

Pour ce faire Hérault Habitat céderait une partie de son patrimoine préalablement démolie à la ville de Montpellier ou à son concessionnaire aménageur.

Ce dernier effectuerait un remembrement, réaliserait les équipements publics, et céderait le foncier remembré et aménagé pour partie à Hérault Habitat, pour partie à des promoteurs.

3. Engagement des parties

Hérault Habitat s'engage à procéder à la démolition des bâtiments existants sur les surfaces à céder à la Ville de Montpellier ou son concessionnaire aménageur au fur et à mesure de leur libération par les locataires.

Hérault Habitat s'engage à céder à la Ville de Montpellier ou à son concessionnaire aménageur, les terrains nécessaires à l'opération selon le plan guide à définir conjointement y compris les terrains qui permettront la création d'espaces publics aménagés. Les terrains cédés seront libres de tous encombrants et de toutes occupations (locations) et seront affectés à la réalisation d'opérations de constructions de logements et bureaux.

Hérault Habitat restera propriétaire des 141 logements conservés (cf. annexe 3)

La Collectivité s'engage à remembrer les terrains acquis et à les aménager via son concessionnaire puis à céder à Hérault Habitat les terrains permettant la réalisation d'une opération de construction d'environ 431 logements correspondant à environ 30 170 m² de SDP et de densification de 300 logements auprès de promoteurs. L'emplacement de ces terrains sera défini d'un commun accord après la réalisation des études nécessaires et travaux de viabilisation.

Sous réserve de l'approfondissement des études réglementaires et du travail de définition du Plan Guide du projet de requalification établi par les urbanistes, les biens immobiliers nécessaires à la réalisation du futur projet urbain seront acquis par la collectivité compétente ou son aménageur auprès de Hérault Habitat par la signature d'une promesse de vente qui pourrait intervenir prévisionnellement au 1^{er} semestre 2019.

Dans le cadre de ces différentes transactions, les parties consulteront la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) conformément à la législation en vigueur avant rédaction des promesses de ventes afin d'obtenir un avis sur la valeur vénale des biens concernés.

4. Programme prévisionnel de constructions du secteur

Type de logements	Nombre de Logements	Surface moyenne par logement*	SDP	Mixité sociale
Logements conservés PLUS/PLAI par Hérault Habitat	186 (dont 45 T3+ l'opération pionnière)	60	11160	68%
Logements à reconstruire PLUS/PLAI par Hérault Habitat	431	70	30 170	
Logements Libres développés par le futur aménageur	300	65	19 500	32%
TOTAL Programme	917		61 280 m ²	

* ≥ 60% de logements T3 et +

5. Opération pionnière et centre commercial avenue G Brassens.

Hérault Habitat a retenu un groupement Entreprise/Architecte afin de lancer une opération pionnière permettant d'assurer les relogements. Hérault Habitat a obtenu un permis de construire le 31 mai 2018.

Les travaux de construction démarreront en septembre 2018 pour une durée de 11 mois.

L'opération pionnière lancée par Hérault Habitat n'est pas prise en compte dans le montage financier (Acquisition/revente) mais reste intégrée dans le cadre du projet urbain en cours d'études.

Sur le traitement des commerces existants :

- Cette problématique n'est pas intégrée dans le présent protocole, néanmoins il sera demandé aux urbanistes de l'intégrer aux réflexions du plan guide urbain d'ensemble mais elle pourra être intégrée au projet après études des conditions de mise en œuvre et accord des parties.

- Equilibres financiers prévisionnels de la future opération de renouvellement urbain

Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain, Hérault Habitat prendra en charge :

- Le coût des démolitions des bâtiments situés sur les emprises foncières à céder à la collectivité ou son aménageur,
- La perte de la valeur nette comptable des bâtiments,
- La vacance en périodes transitoires,
- Les frais de relogement,
- L'accompagnement social des habitants.

Une simulation financière reprenant les dépenses et les recettes prévisionnelles de l'opération des Hauts de la Croix d'Argent a été réalisée.

a) Définition des dépenses estimatives HT de l'opération

- Acquisition par la collectivité compétente ou son aménageur des terrains à Hérault Habitat :
Estimation : 6 279 474 € déduction faite de l'acquisition liée à l'opération pionnière. (=7 000 000 € - 708 596 €),
- Frais de notaire, impôts et divers :
Estimation : 839 563 €
- Architecte-Urbaniste et géomètre :
Estimation : 688 000 €
- Etudes réglementaires diverses :
Estimation : 209 485 €
- Coût des aménagements urbains y compris les réseaux
Estimation : 7 438 200 €
- Rémunération de l'aménageur
Estimation : 2 111 540 €
- Frais financiers liés au décalage dans le temps entre les dépenses et les recettes
Estimation : 381 038 €

TOTAL DES DEPENSES prévisionnelles HT : 17 947 300 €

b) Définition des recettes estimatives de l'opération

L'un des objectifs du projet est d'intégrer de la mixité sociale sur ce secteur à hauteur de 32% de logements privés en accession libre.

- Charge foncière pour la cession de terrains à bâtir à Hérault Habitat pour la construction d'environ 431 logements (PLUS/PLAI), (non comprise l'opération pionnière de 45 logements)
Estimation : 7 240 800 € HT sur une base de 70m² de SDP par logement (30 170 m² x 240 € HT) / m² de SDP. Cette estimation ne prend pas en compte l'opération pionnière en cours de réalisation par Hérault Habitat. Il sera précisé que le montant de 240€ HT par m² de SDP est un prix de référence acté entre la Métropole et les bailleurs sociaux.

- Charge foncière pour la cession de terrains à bâtir aux promoteurs privés pour la construction d'environ 300 logements
Estimation : 9 652 500 € HT sur une base de 65 m² de SPD par logement (19 500 m² x 495 € HT) / m² de SPD.

Dans le périmètre du projet urbain, les autres acquéreurs pourront être amenés à contribuer au financement des équipements publics pour des montants et selon des modalités définies en fonction des procédures opérationnelles mises en œuvre (PUP, ZAC par exemple).

TOTAL DES RECETTES prévisionnelles HT : 17 947 300 €

Les parties conviennent qu'il s'agit ici d'un estimatif qui ne peut en aucun cas leur être opposé. Il s'agit d'une valeur estimative avant tout avis de la Direction Immobilière de l'Etat et avant la production du plan Guide. Une fois les montants définitifs établis, les promesses de vente viendront acter les cessions/acquisitions. Un avenant pourra venir modifier les montants énoncés ci-dessus après avis de la DIE et réalisation du bilan définitif de l'opération.

B. Calendrier prévisionnel des principales étapes à venir

- Opération pionnière : obtention du PC au 31 mai 2018; date de début des travaux : septembre 2018
- Désignation de l'urbaniste : T2 2018
- Validation des fondamentaux du projet urbain : 2^{ème} trimestre 2019
- Désignation du concessionnaire d'aménagement : 1^{er} semestre 2019

C. Signature d'une promesse de vente

Dans un délai de 12 mois à compter de la signature du présent protocole, sous réserve de l'approfondissement des études réglementaires et du travail de définition du Plan Guide du projet de requalification établi par l'architecte en chef, la Ville de Montpellier et Hérault Habitat procéderont à la signature d'une promesse de vente.

Celle-ci portera sur l'ensemble immobilier sis à Montpellier et ci-après désigné :

Section	N°	Adresse	Superficie cadastrale	Superficie cédée
EO	238	Résidence de Hérault Habitat	01ha67a64ca	Partielle à définir
EO	239	Résidence de Hérault Habitat	01ha88a18ca	totale
EO	241	Résidence de Hérault Habitat	34a10ca	totale
EO	243	Résidence de Hérault Habitat	32a23ca	totale
EO	448	Résidence de Hérault Habitat	49a36ca	totale
EO	449	Résidence de Hérault Habitat	02ha13a30ca	Partielle à définir
EO	450	Résidence de Hérault Habitat Servitude de passage pour l'accès au centre social	86ca	totale

L'acquisition aura lieu au fur et à mesure de la libération des terrains.

Les parties conviennent que l'application d'une clause de revoyure pourra venir modifier les superficies et les montants énoncés ci-dessus.

Les modalités définitives du prix de vente seront fixées d'un commun accord entre les parties et feront l'objet d'une demande d'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat conformément à la législation en vigueur avant rédaction de la promesse de vente.

La réitération par différents actes authentiques de la promesse de vente interviendra au plus tard au 2^{ème} semestre 2026 (date de fin prévisionnelle des acquisitions immobilières).

D. Gouvernance

Afin de piloter cette opération, les parties conviennent de mettre en place :

- Un Comité technique 3 fois par an minimum, réunissant les équipes opérationnelles (Ville de Montpellier, Métropole et Hérault Habitat).
- Un comité de pilotage 1 fois par an minimum, réunissant la Direction Générale de la Ville, de Montpellier Méditerranée Métropole, d'Hérault Habitat et de l'aménageur concessionnaire.

E. Confidentialité

Les parties conviennent de la totale confidentialité du présent protocole jusqu'au passage devant l'exécutif délibérant

Fait à Montpellier le

VILLE DE MONTPELLIER,

Représenté par

HERAULT HABITAT

Représenté par

Le Directeur Général

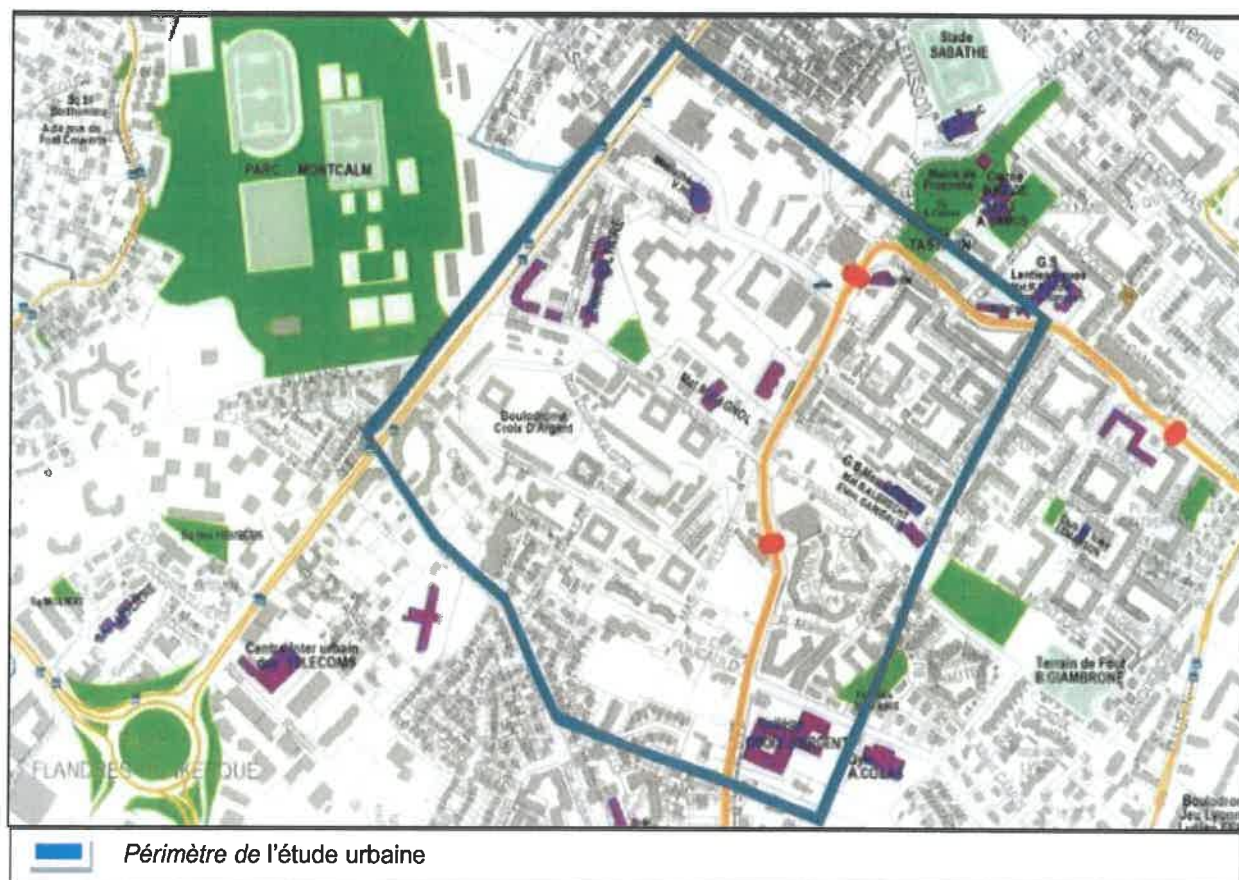
Monsieur Jean Pierre PUGENS

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Représentée par

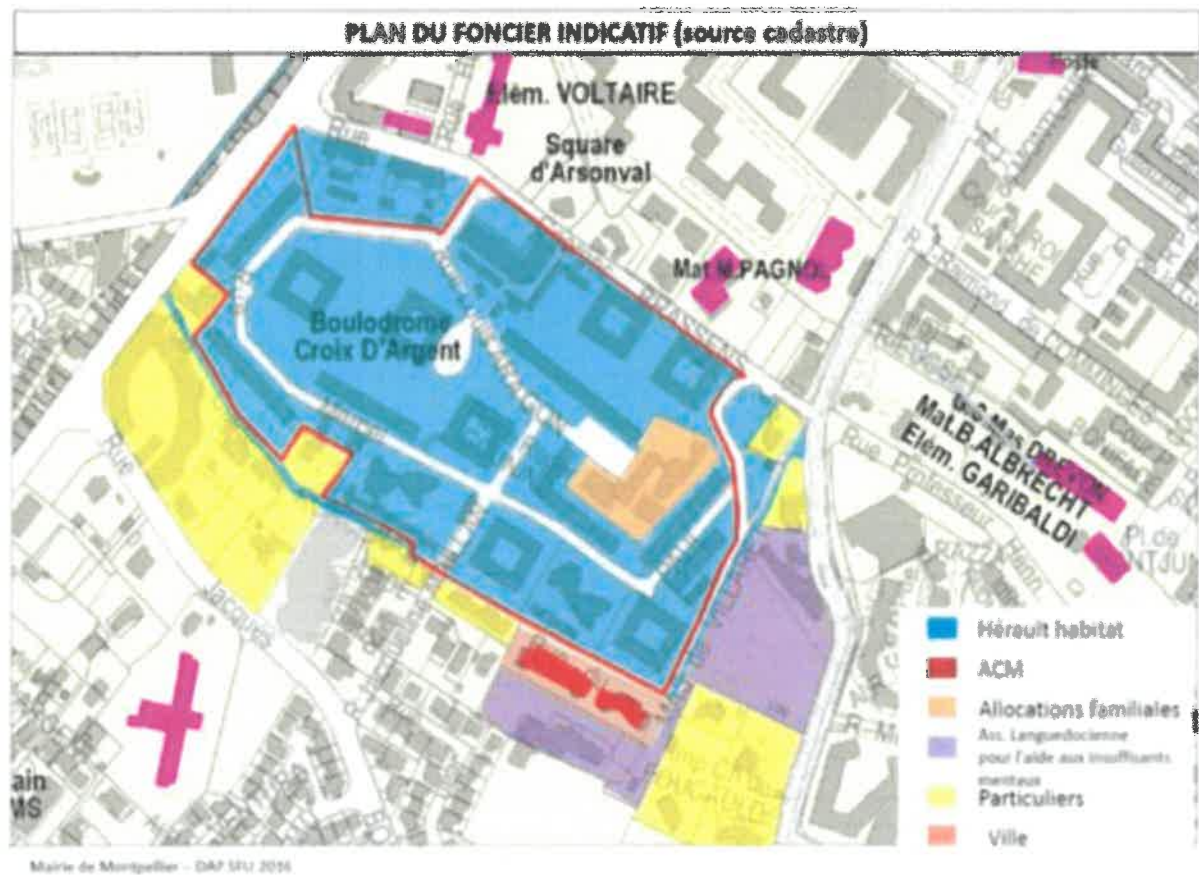
Annexes 1, 2, 3

ANNEXE 1 : Périmètre de l'étude urbaine



PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE :
14 DEC. 2018
BUREAU DU COURRIER

ANNEXE 2 : Propriété foncière du site



ANNEXE 3 : Bâtiments conservés



Bâtiment à conserver représentant
141 logements et le centre social (*)