

**Séance ordinaire du
jeudi 22 juin 2017**

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

**L'an deux mille dix sept et le vingt deux juin, 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, Guy BARRAI, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, 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, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Jérémie MALEK, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, 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 :**

Robert COTTE ayant donné pouvoir à Pascal KRZYZANSKI, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Anne BRISSAUD, Jacques DOMERGUE ayant donné pouvoir à Gérard LANNELONGUE, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Alex LARUE ayant donné pouvoir à Nancy CANAUD, Chantal LEVY-RAMEAU ayant donné pouvoir à Patrick RIVAS, Nicole LIZA ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Séverine SCUDIER ayant donné pouvoir à Fabien ABERT, Patrick VIGNAL ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE.

Absents :

Sophia AYACHE, Djamel BOUMAAZ, Stéphanie JANNIN, Chantal MARION.

**ZAC du Coteau
Concession d'aménagement
Désignation du titulaire de la concession d'aménagement
Approbation du traité de concession**

Monsieur le Premier Adjoint, Max LEVITA, rapporte :

Par délibération du 3 octobre 2011, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé la création de la ZAC du Coteau, située au sud du quartier de Malbosc et à l'Est du parc Malbosc.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le projet d'aménagement de ce nouveau quartier vise particulièrement les objectifs suivants :

- Réaliser un quartier mixte à dominante d'habitat collectif accueillant également des commerces et des services tout en s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré des quartiers voisins, notamment celui de Malbosc,
- Développer un nouveau quartier à proximité des lignes 1 et 3 du tramway, conformément aux orientations du schéma de cohérence territoriale,
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, toujours très importants, exprimés sur cette partie de la commune dans le respect du principe de mixité sociale mis en œuvre par la Ville dans l'ensemble de ses nouveaux quartiers depuis près de 30 ans,

- Aménager ce nouveau quartier dans le prolongement des aménagements déjà réalisés en ayant une attention toute particulière sur le traitement des espaces publics (conception paysagère de la rue, de la coulée verte, ...), en privilégiant les continuités favorisant les modes de déplacements doux (piétons et cycles) et en s'appuyant sur une conception innovante et sobre d'un nature entre rusticité et domesticité,
- Achever l'accroche du quartier Mosson au reste de la ville,
- Accompagner l'aménagement du parc Malbosc par un traitement respectueux de sa lisière.

Soucieuse de maîtriser le développement de son territoire et au regard de la complexité du projet qui tient notamment aux caractéristiques paysagères et géographiques remarquables de ce secteur et à leur nécessaire préservation, la Ville de Montpellier souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle de cette opération, à un opérateur public spécialisé dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La Ville a approuvé, par délibération en date du 27 octobre 2009, la prise de participation à une société publique locale d'aménagement (SPLA) - SAAM, ainsi que les statuts de celle-ci. La SAAM a été créée le 2 février 2010. 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 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 les actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement. En vertu de l'article L 300-5-2 du code de l'urbanisme et des évolutions de la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés Européennes, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent, à ce titre, attribuer à une SPL des concessions d'aménagement pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagements 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 dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Compte tenu de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Métropole à la Ville, signée le 23 août 2016, l'aménagement de ce quartier 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, étant précisé que cette prise en charge ne s'appliquera que dans le périmètre d'éventuels ZAC et/ou PUP.

Pour réaliser l'aménagement de ce quartier, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession sont notamment les suivantes :

- acquérir et maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération,
- réaliser les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- réaliser les équipements concourant à l'opération d'ensemble,
- assurer la commercialisation optimale de l'opération,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, principalement :
 - . assurer la coordination des différents opérateurs,
 - . assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires,
 - . assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone,
 - . tenir à jour les documents comptables et documents de gestion.

Le programme prévisionnel global de la ZAC du Coteau doit permettre la réalisation d'environ 110 000 m² de surface de plancher à usage de logements, commerces et équipements publics.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 39 759 000 € HT en dépenses et recettes. Les produits proviendront principalement des recettes de cession des terrains viabilisés, de participations des constructeurs, de subventions potentielles. En l'état actuel du bilan, cette opération s'équilibre sans aucune participation de la Ville de Montpellier. Le programme prévisionnel des travaux s'élève à 15 064 000 € HT. La rémunération prévisionnelle totale de l'aménageur s'élève à 4 018 000 €.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de mettre en œuvre le projet d'urbanisme en désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC du Coteau pour une durée de 12 (douze) années,
- d'approuver les termes du traité de concession liant la Ville de Montpellier et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel, joints en annexe de la présente délibération,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer ce traité de concession ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

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

Pour : 58 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Premier Adjoint**

Max LEVITA

Publiée le : 23 juin 2017

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- ZAC du Coteau - Traité de Concession.pdf
- Annexe 1_Périmètre concession et zac.pdf
- Annexe 2 _travaux à la charge du concessionnaire.pdf
- Annexe 3_Bilan Coteau_1941_synthèse_29052017.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.



CONCESSION D'AMENAGEMENT

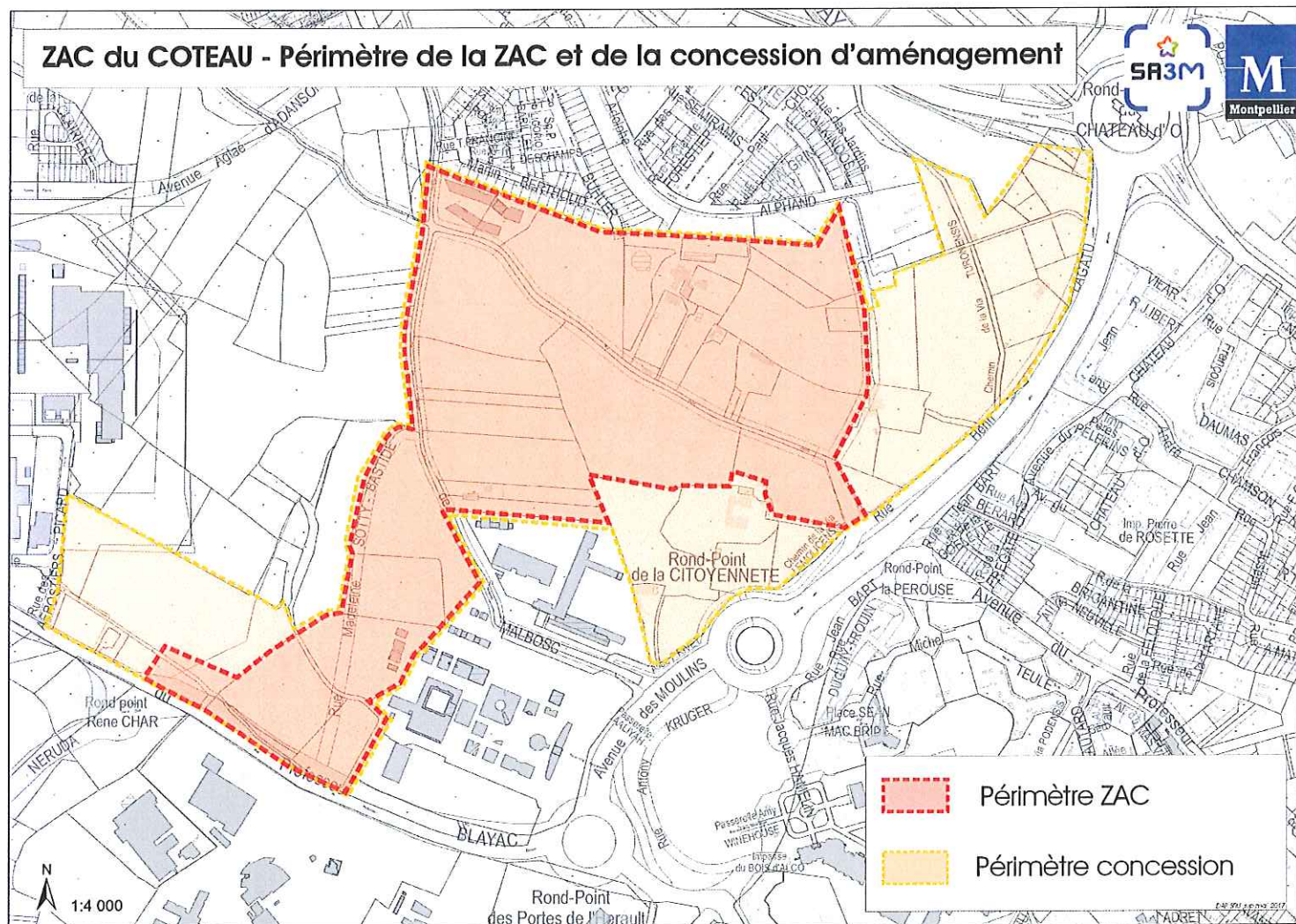
Ville de Montpellier

Aménagement du quartier du Coteau

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
30 JUIN 2017
BUREAU DU COURRIER





LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

La présente annexe décrit les travaux qui sont ou seront prévus, à ce jour, en accompagnement des différentes opérations immobilières du quartier du Coteau et dont les futurs habitants et usagers pourront bénéficier.

Notamment :

1. – Les voiries :

La construction de toutes les voies, carrefours et places comprises dans le périmètre de l'opération et nécessaire à la desserte des constructions.

2. – Le réseau d'assainissement en eaux usées :

L'opération d'aménagement aura à sa charge la construction des équipements internes au quartier nécessaire à sa desserte.

3. – Le réseau d'assainissement en eaux pluviales :

L'opération d'aménagement aura à sa charge la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte, y compris la réalisation d'ouvrages de rétention nécessaires à la compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation.

4. – Le réseau d'adduction d'eau potable et de défense incendie :

L'opération d'aménagement aura à sa charge la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte.

5. – Le réseau d'alimentation électrique : MT et BT :

Le maillage interne au quartier en Moyenne Tension, la distribution des constructions en Basse Tension sont assurés par l'opération d'aménagement. Le concessionnaire du réseau électrique assure pour sa part l'équipement des transformateurs, et à terme la prise en charge de l'alimentation extérieure.

6. – Le réseau de chauffage collectif urbain et/ou réseau gaz:

En fonction des grands choix énergétiques retenus, l'opération d'aménagement aura à sa charge la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte, ainsi qu'au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse, éolien urbain...).

7. – Les réseaux de télécommunication et de vidéocommunication :

Le génie civil de ces réseaux, dans le périmètre de l'opération, et pour les besoins de ses usagers et habitants est réalisé par l'aménageur.

Les ouvrages sont remis à la collectivité qui en dispose pour les mettre à disposition du/ou des concessionnaires. Ceux-ci font leur affaire de l'équipement des installations (tirage des câbles, répartiteurs, armoires techniques...).

8. – Les réseaux d'éclairage des voies et espaces publics :

Ces réseaux fonctionnels d'accompagnement des voiries et espaces publics sont réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.

9. – Les places, les espaces verts, les plantations et le mobilier urbain sur le domaine public :

Les places, les espaces verts, les plantations et le mobilier urbain (bornes, bancs, barrières, gardes corps....) d'accompagnement des voiries et espaces publics constituent l'un des éléments qualitatifs du projet urbain et seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Le montant prévisionnel des travaux, hors ingénierie et frais sur travaux, y compris les travaux préparatoires et préliminaires, les raccordements aux réseaux extérieurs et le phasage des réalisations dans le cadre d'une opération se déroulant sur de nombreuses années, est de :

15.064.000 € HT valeur mai 2017



CR 01941 CONCESSION COTEAU - PROJET
Concession - Réglé HT - Arrêté au 31/12/2016

29/05/2017 17:38
Chiffres en K€
BANULS Philippe



		Bilan	2017				2018				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Bilan		
	Intitulé	Approuvé	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Jan-Mars	Avr-Juin	Jul-Sept	Oct-Dec	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		
10	DÉPENSES				123	-4 114	-4 236	91	107	91	2 419	2 708	4 579	6 558	2 413	2 705	4 139	3 405	2 628	1 788	969	478	140	39 259
11	ÉTUDES				75	110	185	40	55	40	65	200	110	110	125	125	110	110	60	50				1 310
12	ACQUISITIONS AUPRES DU					2 950	2 950				2 950	2 950	2 950	2 950										11 600
13	ACQUISITIONS					944	944				200	200	640	815	590	350	40	40	30	15				3 564
14	TRAVAUX VED							13	13	13	13	50	400	1 725	2 300	2 875	2 300	1 725	1 150	575	239			15 054
15	TRAVAUX BATIMENT							2	2	2	2	8	54	228	328	303	378	301	226	151	75	31		1 983
16	HONORAIRES sur TRAVAUX																							
17	RÉMUNÉRATION				28	81	109	27	27	27	95	175	193	442	410	440	478	459	391	314	258	208	140	4 018
18	FRAIS DIVERS				20	20	40	10	10	10	10	40	40	40	40	40	40	40	40	40				400
19	TVA PERDUE																							
20	FONDS DE CONCOURS																							
21	FRAIS FINANCIERS SUR CT					8	8				5	5	52	27			4	6	5	8	11			127
22	FRAIS FINANCIERS SUR										80	80	140	230	295	248	200	151	101	50				1 493
30	PRODUITS										250	250	4 600	4 900	5 570	6 150	6 140	5 035	3 950	3 164				39 759
31	Loyers																							
32	VENTES DE TERRAINS ET										250	250		4 600	4 900	5 570	6 150	6 140	5 035	3 950	3 164			39 759
33	VENTES AU CONCEDEANT																							
34	VENTES DE BATIMENTS																							
35	PARTICIPATIONS																							
36	PARTICIPATION																							
37	PRODUITS FINANCIERS																							
38	REMBOURSEMENTS DIVERS																							
39	PRODUITS DIVERS																							
40	RÉSULTAT				-123	-4 114	-4 236	-91	-107	-91	-3 169	-3 458	-4 579	-1 068	-1 487	-1 664	-2 011	-2 724	-2 407	-2 162	-2 195	-478	-140	
41	AMORTISSEMENTS										1 500	1 500	1 500	1 645	4 353	4 402	4 450	4 499	4 549	4 600				31 500
60	AMORTISSEMENT EMPRUNT										1 500	1 500	1 500	1 645	4 353	4 402	4 450	4 499	4 549	4 600				15 000
62	REMBOURSEMENT AVANCES										1 500	1 500	1 500	1 500	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000				16 500
64	REMBOURSEMENT AVANCES																							
70	FLUX DE TVA																							
71	MOBILISATIONS					4 000	4 000	1 500			3 000	4 500	5 500	5 500	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000				31 500
72	MOBILISATION EMPRUNT					4 000	4 000				3 000	3 000	4 000	4 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000				15 000
74	MOBILISATION AVANCES							1 500				1 500	1 500	1 500	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000				16 500
75	AVANCES RECUES																							
77	DEPOTS RECUS																							
	MOYENS DE FINANCEMENT				4 000	4 000	1 500				1 500	3 000	4 000	3 855	-2 355	-2 402	-2 450	-2 499	-2 549	-2 600				
	TRESORERIE				-142	-236	-236	1 159	1 037	932	-694	-694	-1 274	614	-254	-792	-1 231	-996	-1 138	-1 576	618	140		