

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 BARRAL, 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'une 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 m<sup>2</sup> 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 prennent pas part au vote : 1 voix

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

**Signé.**

**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
- Délibération et annexes exécutoires

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.