

Séance ordinaire du lundi 8 février 2021

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

L'an deux-mille-vingt-et-un et le huit février, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés en visioconférence, sous la présidence de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 65

Finances

Présents :

Taslime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUQUET, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Catherine RIBOT, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE.

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

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Boris BELLANGER ayant donné pouvoir à Mylvia HOUQUET, Christophe BOURDIN ayant donné pouvoir à Nadia AKIL, Sébastien COTE ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Caroline DUFOIX ayant donné pouvoir à Séverine SAINT-MARTIN, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Flora LABOURIER ayant donné pouvoir à Radia TIKOUK, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Manu REYNAUD ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Agnès ROBIN ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Bruno PATERNOT, Charles SULTAN ayant donné pouvoir à Julie FRÊCHE.

Absents :

Stéphanie JANNIN.

ZAC Port Marianne - République - Concession d'aménagement Ville/SA3M - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Rapport spécial sur les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique - Exercice 2019 - Avenant n°3 - Autorisation de signature

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Dans le cadre du projet urbain Port Marianne et du développement de son territoire vers l'Est, la Ville de Montpellier a décidé la réalisation d'un nouveau quartier dénommé Port Marianne – République d'une superficie de 21 hectares environ. Ce quartier s'inscrit dans la continuité des quartiers Port Marianne - Parc Marianne, Port Marianne - Jacques Cœur et Port Marianne - Rive Gauche, lesquels s'étendent en rive gauche du Lez.

Par délibération du Conseil municipal du 4 juin 2008, la Ville a adopté le principe d'aménagement de ce nouveau quartier sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), a désigné ce quartier sous l'appellation ZAC Port Marianne - République, et a défini les objectifs d'aménagement du projet ainsi que les modalités de concertation et d'association du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du Conseil municipal en date du 22 décembre 2008.

Par délibération du Conseil municipal du 4 mai 2009, la Ville de Montpellier a décidé le lancement d'un concours d'urbanisme pour la conception et le suivi de ce nouveau quartier.

A l'issue du concours d'urbanisme, le Conseil municipal a décidé, en sa séance du 4 octobre 2010, de confier le marché d'urbaniste - architecte coordonnateur de ce quartier à l'équipe formée par l'Agence Nicolas

Michelin & Associés et Nicolas Boudier architecte. Il s'est ensuivi de nombreuses études complémentaires. Un plan-guide a été finalisé par l'architecte en chef de la ZAC, permettant d'engager la phase de réalisation de la ZAC.

Le programme initial de la ZAC Port Marianne – République porte sur la réalisation de 200 000 m² maximum de surface de plancher, avec environ 1 800 logements (incluant 30 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements abordables), 30 000 m² de surfaces de plancher de bureaux, 10 000 m² de surfaces de plancher commerciales, des équipements publics dont une crèche, un internat régional, des espaces publics, un parc paysager couplé à la fonction de bassin de rétention hydraulique.

60 % du quartier sera urbanisé (environ 12,5 hectares), tandis que les 40 % restants (8,5 hectares) auront vocation à préserver et mettre en valeur les espaces naturels constitués autour du lit de la Lironde et de la transparence hydraulique entre le Lez et la Lironde, garantissant le bon fonctionnement des corridors écologiques vers les quartiers voisins.

Soucieuse de maîtriser le développement durable de son territoire et eu égard à la complexité du projet (protection hydraulique du bassin versant de la Lironde, secteur de hameau à l'angle de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge, secteur secondaire de faible emprise (secteur de la Cavalade) occupé en partie par les bâtiments de l'internat régional réalisé depuis 2016, lignes électriques haute tension à enfouir, nécessitant d'intervenir en plusieurs phases), la Ville de Montpellier a souhaité confier la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau quartier à un opérateur public spécialisé, dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ainsi, par délibération du 19 février 2015, la Ville de Montpellier a approuvé les termes d'une concession d'aménagement à conclure avec la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue depuis la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M). Cette concession d'aménagement a été signée entre les parties le 7 avril 2015, puis déposée en Préfecture de l'Hérault le 8 avril 2015.

Par délibération du 20 octobre 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 à cette concession d'aménagement afin de compléter les missions de promotion et de commercialisation que doit assurer la SA3M et prévoir le versement de la rémunération qui s'y attache. Cet avenant proposait par ailleurs de modifier la participation d'équilibre à verser par la Ville à la SA3M pour intégrer le montant de la convention de participation du projet d'internat régional (livré en 2016) perçu par la Ville (171 160 €), portant la participation d'équilibre totale à 467 000 €.

Par arrêté préfectoral du 22 mai 2018, le projet de la ZAC Port Marianne – République a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), en considération de la délibération du 29 mars 2018 du Conseil de Métropole émettant un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU, ainsi que de la déclaration de projet approuvée par le Conseil municipal de Montpellier en sa séance du 3 avril 2018.

Par délibération n° V2019-002 du 6 février 2019, le Conseil municipal a approuvé le Programme des Equipements Publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC Port Marianne – République, après avis favorable du Conseil de Métropole sur le projet de programme des équipements publics (délibération n° M2018-626 en date du 21 décembre 2018).

En application du vote le 21 février 2019 par le Conseil de la Métropole des nouvelles dispositions du Plan Local de l'Habitat 2019/2024, le concédant a demandé à l'aménageur de modifier au sein de l'opération d'aménagement la répartition entre les différents types de logements, la part du logement social étant ainsi portée à 33%. La perte de charge foncière est cependant compensée par la hausse des hypothèses de charges foncières sur le logement social et sur le logement libre (+ 10 € / m² SDP). La nouvelle ventilation programmatique de la ZAC Port Marianne – République est désormais de 33% de logements sociaux, 20% de logements abordables et 47% de logements libres, avec une projection actualisée à un total d'environ 1 700 logements.

Par délibération du Conseil municipal en date du 21 novembre 2019, le Conseil municipal a approuvé les termes d'un avenant n° 2 à la concession d'aménagement, afin de confier à l'aménageur les missions de portage et de gestion des commerces projetés sur les îlots A et E bordant l'avenue Raymond Dugrand, afin d'assurer l'animation et la mixité commerciale du quartier dès la livraison. Pour ce faire, une prolongation de 5 ans de la durée de la concession d'aménagement, soit jusqu'en 2035, a été adoptée dans le cadre de cet avenant.

Par ailleurs, l'avenant n° 2 a également permis d'intégrer dans les missions de l'aménageur, à la demande du concédant, la mise en place d'une plateforme de services à l'échelle de l'opération d'aménagement, équilibrée en dépenses et en recettes. Dans le cadre de la ville connectée, cette démarche repose sur :

- la mise en place d'un ensemble de capteurs et d'infrastructures réseau dans les bâtiments créés pour améliorer le quotidien des usagers (visiophonie/ contrôle d'accès, énergie, eau, sécurité, stationnement, domotique, santé...). Ce travail est réalisé par les différents constructeurs, piloté et coordonné par l'aménageur ;
- la création d'une plateforme de services permettant de mettre à disposition un ensemble de services issus des données remontées par les capteurs mais également de données plus générales mises à dispositions par d'autres partenaires (TaM, Métropole, partenaires privés...), permettant de créer un véritable portail numérique de quartier.

Les conditions de réalisation de cette nouvelle mission ont été approfondies depuis et font l'objet d'une proposition d'avenant n° 3 à la concession d'aménagement, intégrant la rémunération forfaitaire de l'aménageur pour cette mission, d'un montant de 20 041 € HT par an, relative au développement et à la mise en œuvre de la plateforme SERM CITE sur la période de 2020 à 2026.

De plus, un projet de halle de sports départementale est à l'étude sur l'îlot Cavalade 02 de la ZAC Port Marianne – République, où était initialement prévu la réalisation de logements. L'implantation de ce gymnase génère une perte de recettes foncières d'un montant de 600 000 € HT, que le bilan de l'opération d'aménagement ne peut à ce jour compenser. La proposition d'avenant n° 3 à la concession d'aménagement intègre ainsi une augmentation de 600 000 € de la participation de la Collectivité concédante, afin d'équilibrer le bilan de la ZAC.

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses engagées au titre de la concession d'aménagement s'élevait à 10 150 000 € HT pour un montant de recettes constaté de 180 000 € HT. Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 71 275 000 € HT, en augmentation de 1 134 000 € HT par rapport à l'année précédente.

En dépenses, cette augmentation est due principalement à la programmation de nouveaux travaux (élargissement de la rue du mas Rouge, piste cyclable, réseau d'eau brute, conteneurs enterrés, démolition/dépollution, chauffage urbain, ...), au développement de la plateforme SERM CITE, aux frais et honoraires afférents, ainsi enfin qu'à des pertes de charges foncières consécutives à ces travaux et à l'intégration, dans l'îlot Cavalade 02, de la halle des sports liée au projet de collège de Port Marianne.

Cette augmentation des dépenses est compensée en recettes par une diminution du sous-bilan lié à l'exploitation des commerces des lots A et E de la ZAC, par un accroissement des charges foncières, par des recettes générées dans le cadre de la plateforme SERM CITE, et par une augmentation de la participation d'équilibre de la Ville de Montpellier de 600 000 € par rapport à l'exercice précédent (ceci afin d'assumer le portage foncier du projet de halle des sports), le montant total de la participation d'équilibre du concédant à cette opération atteignant désormais 1 067 000 €, non taxable à la TVA.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 concernant la zone d'aménagement concerté Port Marianne – République, établi par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), titulaire de la concession d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de cette opération tel qu'établi par la SA3M à la date du 31 décembre 2019 ;
- de prendre acte du document identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Port Marianne – République du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 ;
- de prendre acte du rapport spécial, établi par la SA3M, sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2019 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement ZAC Port Marianne – République, permettant d'augmenter de 600 000 € le montant de la participation d'équilibre du concédant à cette opération, et d'approuver le montant de la rémunération de l'aménageur (20 041 € HT par an) pour la mise en place et le développement de la plateforme SERM CITE, dans le cadre de la ville connectée, sur la période de 2020 à 2026 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 47 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 15 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Hind EMAD, Mme Julie FRÊCHE, Mme Clara GIMENEZ, M. Max LEVITA, Mme Coralie MANTION, M. Hervé MARTIN, M. Laurent NISON, Mme Catherine RIBOT, M. Philippe SAUREL, M. Charles SULTAN.

Fait à Montpellier, le 17 février 2021

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 17 février 2021

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Texte CRAC
- Bilan consolidé synthétique
- Avenant n°3
- Acquisitions
- Rapport spécial

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20210208-153240-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 17/02/21
Réception en Préfecture : 17/02/21

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.