

## 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**

### Administration générale

#### 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 de la Restanque - Concession d'aménagement Ville / SA3M - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°4 - Approbation - Autorisation de signature**

Monsieur Michel ASLANIAN, Adjoint au Maire, rapporte :

La Ville de Montpellier a décidé d'engager la transformation de la zone industrielle des Prés d'Arènes, par une opération de renouvellement urbain de grande envergure, pour créer le quartier de la Restanque, contigu aux quartiers existants de Saint Martin, et de Tournezy.

En effet compte tenu de sa position stratégique à proximité du centre-ville, desservi par la 4ème ligne de tramway, la Ville vise sur ce site la réalisation d'un quartier de 125 ha regroupant de l'habitat diversifié (collectifs, maisons de ville ...), des bureaux, des commerces, des activités, et des équipements publics. Ce programme nécessite un ensemble de travaux de réseaux, de voiries, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser, pour répondre aux besoins des habitants ou usagers des constructions existantes ou à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Par délibération du Conseil municipal du 24 avril 2008, la Ville a adopté le principe de réalisation de ce nouveau quartier sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et a défini les objectifs d'aménagement de l'opération, ainsi que les modalités relatives à la concertation du public. Le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2009.

Les particularités de cette opération, notamment sa durée de 30 ans et une économie de projet fortement

impactée du fait de l'occupation du site par des sociétés en activité, ont conduit la Ville à désigner la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2012, la Ville de Montpellier a approuvé les termes du traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Restanque et a désigné la SAAM comme titulaire de cette concession.

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 SPLA SAAM est donc devenue une Société Publique Locale (SPL) dénommée Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M).

Courant 2013, la décision a été prise de temporiser le démarrage opérationnel de la ZAC de la Restanque. En effet, les enjeux et la complexité de l'opération qui a débuté dans un contexte économique tendu nécessite un suivi particulier en termes de gestion et d'équilibre financier.

Dans ce contexte, la Ville a adopté par délibération du 17 février 2014 l'avenant n°1 à la concession d'aménagement, actant une nouvelle répartition de l'échéancier forfaitaire de la SAAM et un étalement du phasage des participations financières de la Ville à cette opération. Cet échelonnement répond au besoin de fiabiliser le principe de cette opération de renouvellement urbain innovante par des premiers lots « tests » devant démontrer la faisabilité de la mutation de ce site, avant de l'entreprendre à plus grande échelle sur la ZAC.

Par délibération du Conseil municipal du 25 octobre 2018, la Ville a approuvé un avenant n°2 modifiant l'échéancier de versement de la participation d'équilibre.

Par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2019, la Ville a approuvé un avenant n°3 modifiant le montant de la participation et l'échéancier de versement de la participation d'équilibre. Cette dernière a dû être modifiée à la suite de divers ajustements de programme : augmentation de la part globale d'activité et réduction du programme de logements, adaptation de la typologie des logements au Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020/2024 et ajout d'une cuisine centrale municipale au programme des travaux de la SA3M.

En 2019, la ZAC a donc connu de grandes avancées, notamment :

- La redéfinition d'un plan guide et d'une programmation optimisée, plus exigeant avec les principes d'une Ville résiliente, solidaire et active (désimperméabilisation accrue, mixité sociale revue, part d'activités et commerces augmentée, place accrue pour le Marché d'intérêt National etc...) ;
- L'approbation du dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC de la Restanque par délibération du Conseil municipal en date du 26 décembre 2019 ;
- La poursuite du démarrage des premières opérations de constructions ;
- La délivrance du permis de construire pour une première école de 15 classes ;
- Une activité soutenue sur les acquisitions foncières ;
- Etc.

Ces différentes étapes permettent d'envisager de poursuivre la construction de nouveaux programmes mixant logements et activités et donc une accélération de la mutation du site de la Restanque dans les prochaines années.

Aussi, le bilan de l'année 2019 fait apparaître une dépense de 7 803 000 € HT couvrant principalement une acquisition foncière et les frais afférents, à hauteur de 6 547 000 € HT, la rémunération de l'aménageur 710 000 € HT, et des travaux de démolition des bâtiments existants sur la parcelle de l'école, à hauteur 308 000 € HT. Depuis le début de l'opération, les dépenses de la concession s'élèvent à 17 190 000 € HT.

Au 31 décembre 2019, les recettes cumulées de l'opération étaient de 5 661 000 € HT, dont 2 268 000 € HT en 2019. Ces recettes 2019 proviennent pour environ la moitié des conventions de participations des premiers permis de construire d'opérations mixtes sur l'avenue des Prés d'Arènes et la rue de l'Industrie. La moitié restante provient des loyers perçus par la SA3M à la suite de l'acquisition de locaux occupés et par le versement d'une participation d'équilibre par la Ville, à hauteur de 500 000 € en 2019.

Au 31 décembre 2019, le bilan financier prévisionnel global de l'opération, s'établit à 203 823 000 € HT en

dépenses et recettes, soit en augmentation de 562 000 € HT par rapport au CRAC de l'année précédente.

Cette augmentation assez modérée par rapport au total du bilan cache néanmoins deux événements d'envergures pour l'opération.

Le projet de cuisine centrale a été abandonnée à l'été 2020, au profit d'unités de cuisine plus petites, dont le programme et la localisation restent à définir. Il est donc proposé que cet élément de programme soit retiré de la concession. Le montant de la participation à cet équipement, initialement de 27 305 000 € HT, est donc supprimé.

La participation au PEP de la ZAC, est donc revenue à son niveau antérieur, soit 9 800 000 € HT.

Par ailleurs, il est proposé de modifier la stratégie opérationnelle, afin d'acquérir davantage de foncier pour mieux maîtriser la qualité et le phasage de l'opération, et à terme la qualité d'habiter. Cela nécessite de majorer la participation d'équilibre de 7 500 000 €, pour la porter à 20 900 000 €.

Le total des participations de la Ville à la ZAC est donc désormais évalué à 30 700 000 € HT, répartie sur toute la durée de la concession portant jusqu'en 2042.

Le présent CRAC intègre ces deux modifications, qui nécessitent un avenant n°4.

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

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 de la ZAC de la Restanque établi par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), titulaire de la concessionnaire d'aménagement ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SA3M à la date du 31 décembre 2019 ;
- de prendre acte du document identifiant les acquisitions foncières effectuées dans le cadre de la concession de la ZAC Restanque du 1er janvier et le 31 décembre 2019 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n° 4 à la concession d'aménagement modifiant le programme de la concession, le montant de la participation et l'échéancier de versement de la participation d'équilibre par la collectivité ;
- 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 : 53 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 9 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Hind EMAD, Mme Clara GIMENEZ, M. Hervé MARTIN, Mme Catherine RIBOT, M. Philippe SAUREL.

**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 :

- 01940\_CRAC\_2019\_VD2-1.pdf
- 01940C CONSO RESTANQUE BILAN SYNTHESE-1.pdf
- Bilan acquisitions RESTANQUE 2019-1.pdf
- Avenant 4\_Concession Restanque\_V3.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20210208-152672-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.