

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 HOUGUET, 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 HOUGUET, 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.

Concession Nouveau Grand Cœur (SA3M) - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n° 9 au traité de concession d'aménagement - Avenant n° 3 à la convention d'avance de trésorerie - Autorisation de signature

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Depuis 2003, la Ville de Montpellier mène sur son centre-ville une intervention globale de renouvellement urbain. L'objectif générique de l'opération est l'amélioration du cadre de vie pour ceux qui y habitent et y travaillent, en agissant sur 3 volets : le logement, le commerce et les équipements publics.

L'ambition de cette action de renouvellement urbain sur le quartier Centre a conduit à créer une nouvelle concession fin 2013 (Nouveau Grand Cœur) par délibération du Conseil municipal du 7 octobre 2013, notifiée à la SAAM début décembre 2013, devenue la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole).

Pour mener à bien cette opération, la SA3M conduit les études, propose à la Ville des stratégies d'actions et met en place les outils d'aménagement nécessaires.

De 2013 à 2018, le programme a évolué et la concession a été prolongée jusqu'en 2027 par l'avenant n°5 délibéré le 3 novembre 2017.

Le plan de trésorerie prévisionnel ayant été réactualisé suite au prolongement de la durée de la concession d'aménagement, l'avenant n°3 à la convention d'avance de trésorerie entérine cette évolution. Ainsi sur une avance d'un montant total de 12 500 000 €, 12 000 000 € ont d'ores et déjà été remboursés fin 2018 et 500 000 € le seront en 2027.

Pour l'opération « Renouvellement urbain » : le bilan évolue pour les principales raisons suivantes :

- la prise en compte de l'opération sur l'îlot Père Fabre suite à l'arrêté de péril,
- l'intégration d'acquisitions supplémentaires en matière d'habitat indigne,
- l'exonération des 3 mois de loyer, charges et impôts fonciers accordée aux commerces pendant la période de confinement liée au COVID,
- le lissage des acquisitions / cessions sur les sites en reconversion jusqu'en 2025.

Ainsi, la participation de la Ville augmente à hauteur de 1 249 000 € pour s'établir à 5 763 000 €, auxquels s'ajoutent 1 800 000 € remboursés à la Ville par la Métropole.

L'opération « François Delmas » : en 2019, le projet de dossier de création de la ZAC a été soumis à la concertation du public du 18 mars au 19 avril après la tenue d'une réunion publique de présentation du projet le 15 février 2019. L'étude d'impact a par ailleurs été réceptionnée par la DREAL le 8 avril 2019. Par délibération en date du 12 juin 2019, la Ville a approuvé le bilan de la concertation permettant d'engager la participation du public par voie électronique. Globalement le projet n'a pas soulevé d'opposition particulière compte-tenu de l'intérêt à requalifier ce secteur de ville. Cependant, engagée dans une démarche de résilience et de respect de l'environnement de plus en plus exigeante, il a été décidé d'optimiser dès à présent les points de vigilances inscrits dans le bilan de la concertation tels que la préservation de la ripisylve du Lez, la valorisation des modes doux, les liens et complémentarités avec les quartiers adjacents. Pour les années 2020 et 2021, il est donc prévu les sommes nécessaires à un approfondissement des études et aux premières acquisitions foncières auprès de la Ville. Aussi, au 31 décembre 2019, le bilan de l'opération François Delmas s'équilibre en dépenses et en recettes à 15 036 000 € HT, soit en baisse de 289 000 € HT par rapport au bilan de l'année précédente. Fin 2019, 623 000 € HT ont été dépensés dont 103 000 € en 2019.

Ainsi, la participation de la Ville s'établit à hauteur de 400 000 €.

L'opération « Consuls de Mer 1 - Phase 4 » : cette opération prévoit 40 000 m² de surface de plancher, affectés majoritairement à du logement accompagné de surfaces d'activités et de commerces.

Les acquisitions foncières ainsi que la participation de la Ville de 2 496 000 € restent inchangées par rapport au précédent CRAC.

L'opération « Beausoleil » : il s'agit d'un projet de reconversion de l'ancienne gendarmerie de Celleneuve sur un secteur de 3 hectares situé avenue de Lodève.

Cette opération prévoit environ 24 500 m² de surface de plancher comprenant environ 250 logements, des commerces et services de proximité, des bureaux et 14 500 m² de surface de plancher dédiés à l'extension de la clinique Beausoleil et à la réalisation d'un EHPAD par Languedoc Mutualité.

L'année 2019 a vu la poursuite des réflexions urbaines et paysagères, l'approfondissement des études techniques (VRD, hydraulique), la désignation du maître d'œuvre en charge de la conception et de l'exécution des travaux de la ZAC et celle des entreprises VRD. En avril, la Direction Régionale des Affaires Culturelles a conclu à l'absence de sensibilité archéologique sur le secteur. En mai, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a décidé de ne pas soumettre le projet de ZAC à une procédure Loi sur l'eau, renvoyant à la police du Maire la question de la gestion hydraulique. En juillet se sont achevés le désamiantage et la démolition complète des bâtiments de l'ancienne caserne de gendarmerie.

L'ensemble des études menées au cours de l'année 2019 ont permis d'aboutir à l'approbation du dossier de création de la ZAC et du programme des équipements publics par délibérations du Conseil municipal en date du 21 novembre 2019.

La construction par Languedoc Mutualité d'un bâtiment de consultations et de l'EHPAD les Violettes, sur des emprises cédées par la SA3M limitrophes de la ZAC Beausoleil, s'est poursuivie tout au long l'année 2019.

Le bilan de l'opération Beausoleil tel que présenté s'établit au 31 décembre 2019 à 12 730 000 € en dépenses et en recettes, dont 5 964 000 € réalisés en dépenses et 4 932 000 € réalisés en recettes.

Le bilan est augmenté de 230 000 € en dépenses et en recettes. La hausse des dépenses liée pour l'essentiel aux travaux VRD est compensée par un ajustement des recettes d'exploitation prévisionnelles du dispositif de Métropole connectée (plateforme de services numérique à destination du quartier).

En effet, lors du précédent CRAC, à la demande du concédant, la mise en place d'une plateforme de services numériques a été ajoutée aux missions confiées à l'aménageur, dans le but 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°9 à la concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur. Elle vise à forfaitiser la rémunération de l'aménageur sur ce champ d'action à 200 000 € HT par an sur l'ensemble des concessions concernées pour la période 2020-2026, puis à l'impacter sur chaque opération. Ainsi, pour l'opération Beausoleil, le montant annuel de la rémunération sera de 2 770 € HT de 2020 à 2026. La participation d'équilibre de la Ville, qui s'élève à 1 600 000 €, est inchangée. Aucun versement n'est intervenu en 2019.

L'opération « Carré Sainte-Anne » : des désordres structurels ont conduit à la fermeture du site en novembre 2017. A l'issue d'une étude diagnostic, un programme de restauration, de mise en sécurité et de réaménagement du site en lieu culturel a été établi et notifié par l'avenant n°8 à la concession Nouveau Grand Cœur pour un montant de 2 494 000 € HT soit 2 993 000 € TTC. Une mission partielle a été confiée en 2019 à l'équipe maître d'œuvre afin de constituer le permis de construire pour les travaux de mise en sécurité de l'édifice et réaliser le dossier de consultation des entreprises jusqu'à la sélection des candidats.

Le total du bilan est ajusté à 82 740 000 € HT soit une augmentation de 2 029 000 € par rapport au précédent bilan.

La participation de la Ville passe de 14 826 000 € HT à 16 475 000 € soit 19 533 800 € TTC (la TVA ne s'appliquant que partiellement).

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité de l'opération « Nouveau Grand Cœur » qui a été établi au 31 décembre 2019, par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération établi par la SA3M ;
- de prendre acte du document identifiant les acquisitions, les cessions, les préemptions et les relogements effectués par la SA3M entre le 1^{er} janvier 2019 et le 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'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant n°3 relatif à la convention d'avance de trésorerie et l'avenant n°9 relatif au traité de concession d'aménagement 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 :

- 01901 BILAN DETAIL.pdf
- 01904 BILAN DETAIL.pdf
- 01905 BILAN DETAIL.pdf
- 01905 SA3M Bilan acquisitions 2019.pdf
- 01905_CC_CRAC_2019_VD.pdf
- 01905C BILAN CONSO DETAIL.pdf
- 01905CC BILAN CONSO DETAIL.pdf
- 01905CC BILAN CONSO SYNTHESE.pdf
- 1905 Avenant 03 trésorerie_VD.pdf
- 1905 Avenant 09_VD.pdf
- 01906 BILAN DETAIL.pdf
- 01907 BILAN DETAIL.pdf
- 01908 BILAN DETAIL.pdf
- 01908C BILAN DETAIL.pdf

- 01909 BILAN DETAIL.pdf
- 07905 BILAN DETAIL.pdf
- OP01905 SA3M cession 2019.pdf
- OP01905 SAM Rapport spécial préfet 2019.pdf
- OP1905 SERM ANNEXE RELOGEMENT 2019.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20210208-153393-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.