

Séance ordinaire du lundi 8 février 2021

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

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

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 Radia TIKOUK, 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.

Renouvellement urbain du quartier de la Pompignane - Concession d'aménagement Ville/SA3M - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n° 3 - Autorisation de signature

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a souhaité étudier le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 110 hectares, ce quartier comprend notamment :

- Des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane ;
- Des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social important concentré surtout au Nord du secteur étudié.

Il est bordé au Nord par la commune de Castelnau-le-Lez, à l'Est sur le plateau par le parc industriel et technologique de la Pompignane (IBM, Dell, ...), au Sud par la rue de la Vieille Poste, et à l'Ouest par le Lez et le quartier des Aubes.

Afin d'engager ce processus de renouvellement urbain, la Ville a confié par décision en date du 20 décembre 2012, un mandat d'études à la SAAM (Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier) signé le 21 décembre 2012. Les différentes études ont permis de mettre en évidence un remarquable potentiel de

développement urbain fondé notamment sur la proximité avec le centre-ville, les caractéristiques d'une cité-jardin, la présence du fleuve le Lez, la densité urbaine et la mixité sociale du quartier, les possibilités de mutation foncière et le rôle de centralité de quartier à l'échelle de la ville.

Un dialogue compétitif a été mené pour proposer un projet global de renouvellement urbain à l'issue duquel le groupement constitué du cabinet d'urbanistes CASTRO/DENISSOF et Associés (mandataire), du paysagiste PRAXYS et du bureau d'études BERIM, a été désigné comme architecte en chef du projet en 2014.

La complexité d'une telle opération de renouvellement d'un tissu urbain existant et diversifié a imposé de définir ultérieurement les outils potentiels d'aménagement urbain pour se concentrer prioritairement sur le processus de définition du projet urbain.

Dans ce sens, le Conseil municipal a approuvé par délibération du 25 février 2016 les objectifs et modalités de la concertation préalable au projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, afin de recueillir l'avis de la population sur les principaux enjeux et objectifs de ce projet que sont :

- L'affirmation de la centralité urbaine du quartier (équipements publics, espaces publics, commerces & services, densité adaptée, forme urbaine, ...) ;
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier, et recherchant une plus grande mixité sociale et fonctionnelle ;
- L'amélioration et le développement des espaces publics et des modes de circulation doux (piétons, vélos) garantissant une transversalité inter-quartier et le lien avec le centre-ville ;
- L'accompagnement qualitatif des projets immobiliers d'initiative privée (espaces publics, paysage, architecture et intégration des projets dans leur site, ...) ;
- L'amélioration de la protection hydraulique du quartier et sa valorisation paysagère.

Par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2016, la Ville de Montpellier a tiré un bilan favorable de la concertation préalable, et en conséquence, a souhaité confier la mise en œuvre opérationnelle de ce quartier à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération du 29 septembre 2016, la Ville de Montpellier a approuvé les termes d'une concession d'aménagement à conclure avec la SA3M. Cette concession d'aménagement a été signée le 14 novembre 2016, puis déposée en Préfecture de l'Hérault le 16 novembre 2016.

L'opération d'aménagement a notamment pour objet de permettre la réalisation de nouveaux équipements publics ou l'adaptation de ceux existants aux futurs besoins des habitants dont un certain nombre relèvent de la compétence métropolitaine (voiries, assainissement, eau potable, réseau de chauffage, ...). Dans l'objectif d'une maîtrise optimale des finances publiques et de la rationalisation des interventions sur l'espace public, le transfert de maîtrise d'ouvrage à la Ville ou son aménageur pour la réalisation du programme prévisionnel de travaux de ces équipements métropolitains a été fixé par convention approuvée en Conseil municipal en date du 20 juillet 2016 et en Conseil de Métropole le 21 juillet 2016. Un avenant n° 1 à cette convention a été approuvé depuis en Conseil municipal le 17 juillet 2018 et en Conseil de Métropole le 19 juillet 2018, afin d'adapter le périmètre et les modalités financières d'intervention sur l'espace public de la Ville ou son aménageur, tenant compte de l'évolution globale du projet de renouvellement urbain.

Ensuite, par délibération du 18 octobre 2018, le Conseil de Métropole a instauré un périmètre de convention de projets urbains partenariaux (PUP) sur le secteur dit Pinville Nord, au Nord du plateau de la Pompignane, en vue de la signature de conventions de PUP avec les constructeurs intervenant sur ce secteur, leur permettant de participer aux équipements publics rendus nécessaires par ces opérations de construction. Les conventions de PUP tripartites sont signées entre la Métropole, les constructeurs et l'aménageur pour le compte de la Ville de Montpellier. Un 1^{er} PUP a été approuvé à la même date, en vue de la réalisation du

siège montpelliérain de la société Orange.

La SA3M a poursuivi parallèlement avec l'équipe de maîtrise d'œuvre les études de définition du projet de renouvellement urbain qui table désormais en divers secteurs du quartier sur un programme d'environ 2 500 logements nouveaux et environ 5 000 m² de surfaces tertiaires, des équipements de proximité, des espaces publics paysagers et de cœur de quartier, la création de nouvelles voiries et l'amélioration de voiries existantes, ... en cohérence avec les espaces urbanisés existants et la préservation, voire le développement de l'activité économique située notamment sur le plateau.

Par délibération du Conseil municipal en date du 25 octobre 2018, un avenant n° 1 à la concession d'aménagement a été approuvé afin de prolonger sa durée de 5 ans, soit un total de 15 années (jusqu'en novembre 2031) dans le but d'optimiser la planification des opérations dans le temps. L'avenant n° 1 a également permis d'adapter le périmètre de la concession à l'évolution globale du projet de renouvellement urbain.

L'approbation par le Conseil de Métropole le 21 février 2019 du Programme Local de l'Habitat 2019/2024 a impliqué au sein de la concession une prise en considération des objectifs de renforcement de l'offre en logement social, tout en considérant les contraintes tant économiques que sociales propres à ce territoire et à ce projet de renouvellement urbain.

Depuis, deux opérations d'aménagement, l'une générée par un projet d'initiative privée et l'autre d'initiative publique, se développent sur des secteurs ciblés :

- le projet immobilier des Hauts de Jausserand, auquel la Ville de Montpellier a souhaité donner un cadre en l'intégrant dans le projet global de renouvellement de la Pompignane par l'approbation par le Conseil municipal le 19 juin 2019 de la création d'une opération d'aménagement d'une superficie de 9 hectares environ, située au Nord du quartier de la Pompignane, entre le campus technologique, la rue de Salaison et la rue de Pinville. Son programme vise la réalisation d'environ 500 logements en mixité sociale, des voiries et espaces publics induits, ainsi que l'ouverture au public du parc du domaine de la Pompignane ;
- la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Pompignane, dont la création a été approuvée par le Conseil municipal par délibération du 19 décembre 2019, d'une superficie d'environ 12 hectares, sur le secteur du cœur de quartier de la Pompignane et sur la frange Ouest du plateau de la Pompignane (le long de la rue de Pinville). Le programme de cette ZAC ambitionne notamment la réalisation d'environ 1 400 logements en mixité sociale, de commerces et locaux d'activités, des voiries et espaces publics nécessaires (dont une place publique de cœur de quartier et une large promenade plantée, en belvédère sur la ville et le paysage lointain), ainsi que d'une crèche et d'un nouveau groupe scolaire associé à un square sportif.

Ces deux opérations d'aménagement ont été soumises courant 2019 à une phase de concertation préalable au titre du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à une évaluation environnementale commune. Elles doivent désormais permettre d'engager activement le processus de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, au sein de la concession d'aménagement.

Les abords de l'avenue de la Pompignane constituent un troisième secteur du projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, sans procédure d'aménagement spécifique. Au fil des mutations foncières, les projets immobiliers seront encadrés par les prescriptions d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement édictées par l'architecte en chef, sous contrôle de la Collectivité. Les équipements publics induits pourront être financés dans le cadre de conventions de projet urbain partenarial, avec l'intervention de l'aménageur. Trois conventions de PUP ont déjà pu être établies dans ce contexte : PUP Carré Mosaïk / Shoko, PUP Terrasses de la Maison blanche et PUP Namasté.

En 2019, les études menées ont notamment porté sur la mise en œuvre du projet de restructuration du centre commercial. Des travaux de voirie ont été réalisés dans le cadre des PUP Carré Mosaïk / Shoko et Terrasses de la Maison Blanche. La construction de l'opération Namasté a été engagée. Le PLU a été modifié sur le secteur des Hauts de Jausserand, afin de rendre possible la réalisation du programme de cette opération

(logements).

Par délibération du 21 novembre 2019, le Conseil municipal a adopté un avenant n° 2 à la concession d'aménagement afin d'intégrer, à la demande du concédant, au sein des missions de l'aménageur, 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 (plateforme SERM Cité) 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 14 736 € HT par an, relative au développement et à la mise en œuvre de la plateforme SERM Cité sur la période de 2020 à 2026.

Au 31 décembre 2019, le montant total des dépenses engagées au titre de la concession d'aménagement s'élevait à 12 345 000 € HT pour un montant de recettes constaté de 3 796 000 € HT. Le bilan prévisionnel total de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à un montant de 56 653 000 € HT, en augmentation de 1 038 000 € HT par rapport à l'année précédente. Cette évolution est due principalement, en dépenses, à une augmentation des postes travaux VRD, frais divers (Métropole connectée) et acquisitions, ainsi qu'à la rectification d'une erreur dans la rémunération de l'aménageur. Elle est compensée en recettes par une augmentation des produits de cession foncière et produits divers (Métropole connectée).

Cette opération se poursuit sans participation d'équilibre de la Ville de Montpellier.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 relatif à l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, 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 établi par la SA3M, identifiant les acquisitions effectuées dans le cadre de la concession Pompignane du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 ;
- d'approuver les termes de l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, intégrant la rémunération de l'aménageur relative au développement et à la mise en œuvre de la plateforme SERM CITE sur la période de 2020 à 2026, d'un montant de 14 736 € HT par an ;
- 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 :

- CRAC
- Tableau consolidé synthétique
- Avenant 3 concession
- Acquisitions

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20210208-153269-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.