

**Séance ordinaire du
lundi 12 avril 2021**

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

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

Nombre de membres en exercice : 65

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Taslime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Flora LABOURIER, 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, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, 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, Michel CALVO ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Roger-Yannick CHARTIER, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Joëlle URBANI, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Roger-Yannick CHARTIER, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Bruno PATERNOT ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Max LEVITA.

Absents :

Philippe SAUREL.

Hauts de la Croix d'Argent - Concession d'aménagement entre la Ville de Montpellier et la SA3M - Garantie d'emprunt à la SA3M - Approbation - 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 décidé d'entreprendre le réaménagement du secteur résidentiel des Hauts de la Croix d'Argent, situé entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

Ce secteur de la ville tend à évoluer avec :

- d'une part, au nord de l'avenue de Toulouse, le projet de réinvestissement urbain de l'ancienne Ecole d'application de l'Infanterie (EAI) qui prévoit le développement de logements et d'activités tournées vers les industries créatives, et le réaménagement du parc Montcalm de 23 ha ;
- d'autre part, au sud de l'avenue de Toulouse, un vaste programme de démolition/reconstruction de logements de la résidence sociale d'Hérault Logement ne présentant plus les normes thermiques, de confort et de sécurité actuelles et la mutation de plusieurs terrains à proximité, entraînant une évolution urbaine conséquente.

Dans ce contexte, la Ville a décidé de saisir l'opportunité de repenser l'organisation du secteur et a instauré un périmètre d'étude conformément au Code de l'urbanisme par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015.

La Ville a souhaité accompagner Hérault Logement dans son projet ambitieux de restructuration de la

résidence des Hauts de la Croix d'Argent en menant une opération d'ensemble permettant de désenclaver le site, de favoriser la mixité sociale et de mettre en valeur le paysage remarquable de parc. Autour de ce cœur opérationnel, un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et diversifier l'offre de logements en y associant un certain nombre d'opérations privées sur des fonciers proches, qui bénéficieront également de l'évolution du secteur et des infrastructures qui seront réalisées à cette occasion.

Devant le constat d'une complexité de projet et en vue de définir les conditions et les modalités de réalisation de cette future opération, la Ville a lancé un programme d'études préalables confié à la SA3M (Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole) dans le cadre d'un mandat d'études signé le 30 novembre 2015.

Ce mandat a permis de faire réaliser des études techniques et de désigner le cabinet d'architecte urbaniste « PASSAGERS DES VILLES » associé au paysagiste COLOCCO et au bureau d'études EGIS pour la conception et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, ainsi que de mener à bien les premières études de définition de ce projet.

Par délibération n° V2018-421 du 28 novembre 2018, le Conseil municipal a adopté le principe d'aménagement du secteur des Hauts de la Croix d'Argent sous forme d'une opération de renouvellement urbain et d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Il a également défini les objectifs et les modalités d'association du public liés à ce projet au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Après avoir tiré un bilan favorable de cette concertation, la Ville de Montpellier a décidé d'engager la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain « Les Hauts de la Croix d'Argent » d'une superficie de 13.6 ha. En application des dispositions des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, la Ville a confié à la SA3M, société publique locale, les missions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Par délibération n°V2019-256 en date du 18 juillet 2019, le Conseil municipal a désigné la SA3M comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du secteur des Hauts de la Croix d'Argent pour une durée de 10 ans et approuvé les termes du traité de concession liant la Ville et la SA3M, ainsi que son bilan financier prévisionnel.

Le programme prévisionnel global des constructions comprend environ 80 000 m² de surface de plancher.

Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession d'aménagement sont notamment les suivants :

- acquérir, gérer les biens bâtis et non bâtis, remembrer le foncier ;
- procéder à toutes les études opérationnelles démolir les bâtiments nécessaires au projet hors patrimoine d'Hérault Logement ;
- mettre en état et aménager les sols et les équipements propres à l'opération globale ;
- gérer les biens immobiliers et négocier les participations ;
- assurer l'ensemble des missions de conduite et de gestion de l'opération.

La Ville de Montpellier, à l'initiative de l'aménagement de ce quartier, accompagne la SA3M dans ses missions. Notamment, la concession d'aménagement prévoit en son article 19 qu'une garantie financière peut être accordée par la Ville de Montpellier, au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par la SA3M pour la réalisation de l'opération.

Aussi, la SA3M, dans le cadre de cette opération d'aménagement, après qu'elle ait organisé une consultation des établissements bancaires, sollicite la garantie de la Ville de Montpellier sur l'emprunt suivant :

Emprunt Crédit coopératif :

- Montant de 800 000 €
- Durée : 7 ans ;
- Taux fixe : 0,19 % ;
- Périodicité : trimestrielle;
- Frais de dossier : 1 250 € ;
- Garantie d'emprunt de la Ville de Montpellier à hauteur de : 80%.

Au cas où la SA3M pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes dues en capital et intérêt aux échéances convenues, la Ville de Montpellier en effectuerait le paiement en lieu et place et à hauteur du pourcentage garanti, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la garantie d'emprunts à la SA3M, conformément aux articles L.2252-1 à L.2252-5, D.1511-30 à D.1511-35 du Code Général des collectivités territoriales,
- de garantir 80% de l'emprunt de 800 000 € sollicité par la SA3M auprès du crédit coopératif, soit 640 000 € ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer 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 : 51 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 11 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, M. Mickaël DIORE, Mme Hind EMAD, Mme Clara GIMENEZ, Mme Coralie MANTION, M. Hervé MARTIN, Mme Catherine RIBOT, M. Mikel SEBLIN.

Fait à Montpellier, le 23 avril 2021

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 23 avril 2021

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- CREDIT COOP OFFRE RETENUE Croix d Argent 18 Nov-20.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20210412-157583-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 23/04/21
Réception en Préfecture : 23/04/21

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.