

**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.

**ZAC Ecole d'Application de l'Infanterie - Concession d'aménagement Ville/SA3M  
- Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Avenant n°10 -  
Autorisation de signature**

Monsieur Michel ASLANIAN, Adjoint au Maire, rapporte :

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) et de la réforme de la carte militaire, l'Ecole d'Application de l'Infanterie (EAI) a fermé ses portes à l'été 2010.

La Ville a décidé de répondre immédiatement en engageant de façon volontariste la transformation de ce site désaffecté pour le remobiliser au service de son développement, de son rayonnement et de la création d'emploi.

Il s'agit là d'une opportunité exceptionnelle de réaménager un site stratégique de 35 hectares au potentiel remarquable situé à proximité du centre-historique, doté d'un important patrimoine militaire et d'un vaste parc, auquel les montpelliérains témoignent un fort attachement. Par sa situation et son échelle, ce site est plus que tout autre, susceptible de devenir un « démonstrateur » de l'urbanisme du XXI<sup>ème</sup> siècle, en étant aux années 2010 ce qu'Antigone a été aux années 1980, le signal d'un nouvel élan.

En date du 6 avril 2012, la Ville de Montpellier a acquis auprès de l'Etat le foncier de l'ancienne EAI d'une superficie de 356 019 m².

Soucieuse de maîtriser le développement de ce territoire et eu égard à la complexité du projet, la Ville, par délibération en date du 25 juin 2012, a confié à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), l'opération de reconversion de l'EAI sous la forme d'une concession d'aménagement.

Pour une bonne articulation du projet avec son environnement urbain, cette concession d'aménagement porte sur un périmètre opérationnel élargi. Elle prévoit, sur les terrains de l'ancienne EAI, la réalisation de 214 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 2 500 logements, 30 000 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces, un programme d'équipements publics intégrant la réalisation d'un groupe scolaire et d'une crèche ainsi que la création d'un parc de plus de 20 hectares, des voies nouvelles et tous les réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone. La SA3M a acquis auprès de la Ville une partie de l'ensemble immobilier acquis par celle-ci auprès de l'Etat, en reprenant à son compte tous les engagements pris par la Ville à la suite des accords passés avec l'Etat.

Par délibération du 25 novembre 2013, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°1 reventilant le montant annuel des versements de la participation de la Ville et intégrant une mission de gestion immobilière.

Par délibération du 11 décembre 2014, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°2 ajustant le programme de l'opération aux objectifs politiques de la nouvelle municipalité (agrandissement du parc de 15 à 20 ha, réduction de l'emprise constructible).

Par délibération du 5 novembre 2015, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°3 pour acter l'évolution de l'échéancier de versement de la participation du concédant, sans évolution du montant global.

Par délibération du 31 mars 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°4 pour intégrer la réalisation d'un groupe scolaire dans l'opération.

Par délibération du 20 octobre 2016, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°5 pour intégrer les missions de suivi par l'aménageur des demandes d'implantation commerciales dans les immeubles existants.

Par délibération du 3 novembre 2017, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°6 pour intégrer une diminution des surfaces cessibles et une augmentation de la part de logement social de 25% à 30%, générant une augmentation de la participation de la Ville de 2 000 000 et portant celle-ci à 38 900 000 € HT.

Par délibération du 3 avril 2018, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°7 pour allonger la durée de la concession d'aménagement de 5 ans, portant à 20 ans la durée globale de la concession.

Par délibération du 25 octobre 2018, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°8 pour intégrer une augmentation de 800 000 € de la participation d'équilibre de la Ville pour le renforcement du réseau AEP, portant la participation de la Ville à l'opération à 39 700 000 € HT.

Par délibération du 21 novembre 2019, le Conseil municipal a approuvé un avenant n°9 pour augmenter la participation de la Ville de 2 286 000 € HT de manière à compenser le solde négatif lié à la nouvelle programmation du PLH et la réduction de l'emprise constructible sur le secteur de la rue des Chasseurs, portant la participation de la Ville à 41 986 000 € HT. Par ailleurs, dans le cadre de la ville connectée et à la demande du concédant, cet avenant n°9 a intégré, 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 but de créer un véritable « portail numérique de quartier ».

L'année 2019 a permis de poursuivre les acquisitions foncières amiables le long de l'avenue de Toulouse et les études urbaines menées par l'architecte-coordonnateur pour la programmation, la planification et la coordination architecturale générale.

Les travaux réalisés en 2019 ont concerné la suite de la viabilisation de la phase 1 de la caserne Guillaud, l'aménagement de la phase 1 du parc Montcalm et le démarrage de la phase 2, l'achèvement de la construction de la phase 1 du groupe scolaire Jeanne Moreau (5 classes) et de l'école associative occitane (5 classes) mis en service en septembre 2019, ainsi que l'entretien et le gardiennage du site.

La commercialisation des lots de la tranche 1 de la caserne Guillaud, autour de l'ancienne place d'armes, s'est poursuivie avec la signature de quatre compromis de vente et d'un acte de vente.

Le nouveau bilan financier de l'opération d'aménagement EAI est en diminution de 2 882 000 € HT en dépenses et en recettes, principalement en raison :

- d'une part, de la modification du dispositif de rétention hydraulique prévu dans le parc Montcalm, pour préserver cet espace vert tout en privilégiant une approche plus intégrée de la gestion du risque d'inondation par la mise à ciel ouvert du ruisseau du Lantissargues et sa renaturation ;
- d'autre part, de la réduction de l'emprise constructible sur le secteur « Chasseurs » au profit du parc Montcalm, dont la superficie à terme est portée à 23 hectares.

En effet, la municipalité entend agir fortement contre la sur-imperméabilisation des sols, les îlots de chaleurs urbains, la construction excessive au détriment de la qualité de vie, de l'air et du paysage. Cette diminution sensible de la constructibilité et donc de l'imperméabilisation sur le secteur « Chasseurs » permet à la Ville de poursuivre un objectif de végétalisation massive du territoire communal. De plus, proche du quartier EAI tourné vers les industries culturelles et créatives, ce parc peut être un lieu propice aux activités et événements culturels.

Convaincue de la nécessité de protéger ce grand poumon vert de la Ville de Montpellier, face à l'urgence de lutter contre le réchauffement climatique, tout en réaffirmant la vocation sociale de cet équipement, la municipalité mettra en place dès 2021 par voie de modification du plan local d'urbanisme les outils réglementaires nécessaires pour sanctuariser les 23 hectares du parc Montcalm.

Le bilan présenté s'établit donc à 100 568 000 € HT en dépenses et en recettes, dont 39 367 000 € HT réalisés en dépenses et 23 548 000 € HT réalisés en recettes au 31 décembre 2019.

La baisse des recettes de charges foncières sur le secteur « Chasseurs » est partiellement compensée par une diminution des dépenses de travaux de viabilisation sur ce secteur et par une réduction du programme de travaux hydrauliques dans le parc Montcalm. Toutefois, une augmentation de la participation de la Ville de 1 382 000 € HT s'avère nécessaire pour compenser le solde négatif lié à la réduction de l'emprise constructible sur « Chasseurs » et l'actualisation des dépenses prévisionnelles du groupe scolaire Jeanne Moreau. La participation de la Ville est ainsi portée à 43 369 000 € HT, rendant nécessaire l'approbation d'un avenant n°10.

S'agissant de la mise en place d'une plateforme numérique à l'échelle du quartier, les conditions de réalisation de cette nouvelle mission ont été approfondies depuis et font l'objet d'une proposition intégrée à l'avenant n° 10 à la concession d'aménagement : il est proposé que la rémunération de l'aménageur sur ce champ d'action soit forfaitisée à 200 000 € HT par an sur l'ensemble des concessions concernées pour la période 2020-2026, puis impactée sur chaque opération d'aménagement. Ainsi, pour l'opération EAI, le montant annuel de rémunération sera de 20 041 € HT de 2020 à 2026.

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

- de prendre acte du compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2019 établi par la Société d'aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SA3M), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SA3M au 31 décembre 2019 ;
- d'approuver l'avenant n°10 à la concession d'aménagement ;
- de prendre acte des documents identifiant les acquisitions et cessions effectuées par la SA3M entre le 1<sup>er</sup>

janvier et le 31 décembre 2019 ;

- 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 :

- 01945\_CRAC\_2019\_VD.pdf

- 01945C BILAN SYNTHESE.pdf

- Bilan acquisitions EAI 2019.pdf

- CESSIONS 2019 - 1945 - ZAC EAI.pdf

- 01945 avenant 10\_VD.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20210208-154059-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.