

## 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 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.

## Hauts de la Croix d'Argent - Concession d'aménagement Ville / SA3M - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2019 - Approbation

Monsieur Michel ASLANIAN, Adjoint 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 :

- D'une part, au Nord de l'avenue de Toulouse, le projet d'aménagement de l'EAI prévoit le développement de logements, d'activités et de commerces et un programme d'équipements publics intégrant, en particulier, un grand parc de 23 ha ;
- D'autre part, au Sud de l'avenue de Toulouse un 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 terrains à proximité, entraînent 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. Autour de ce cœur opérationnel, un périmètre plus large a été défini pour garantir la bonne intégration du futur projet et pour y

associer 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 Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) 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 réaliser les premières études de définition de ce projet.

Les objectifs urbains recherchés par la Ville de Montpellier à travers ce projet sont :

- renouveler le quartier sur un principe de mixités urbaine et sociale,
- garantir une ouverture urbaine avec les quartiers alentours,
- valoriser la qualité paysagère du site,
- conférer au quartier une image plus urbaine, en rapport avec sa proximité du centre-ville,
- analyser les usages et développer des espaces publics de qualité,
- assurer le renouvellement et le maintien de l'offre de service de proximité.

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. La concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées s'est déroulée du 15 avril au 17 mai 2019.

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.

L'aménagement de ce secteur comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération. Sur la partie la plus importante, le projet porte sur la reconstitution du parc social d'Hérault Logement et la construction de logement en accession abordable et libre.

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 et dossiers réglementaires nécessaires à la réalisation du projet ;
- 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 (cession, concession, location) et négocier les participations ;
- assurer l'ensemble des missions de conduite et de gestion de l'opération (coordination, des travaux et des projets, suivi et bilan financier, communication, ...).

Le programme prévisionnel global des constructions comprend environ 80 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

L'année 2019 a vu la poursuite des études urbaines avec en particulier l'affinement du plan-guide définissant les grands principes d'aménagement du secteur, ainsi que le lancement des études techniques nécessaires à la stabilisation du projet.

Il est à noter que le mandat d'études confié à la SA3M en 2015 a été clôturé par décision n°VD2020-296 du 1<sup>er</sup> octobre 2020 et que l'accord-cadre à marchés subséquents pour les missions d'architecte-urbaniste de l'opération, ainsi que les marchés d'étude acoustique et d'étude de circulation ont été transférés à la concession d'aménagement par avenant.

Aucune acquisition ou cession n'a été réalisée en 2019. Et les premiers travaux de réseaux étaient envisagés fin 2020.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit à 20 655 000 € HT en dépenses et en recettes. Les études représentent 830 000 € HT, les acquisitions 7 166 000 € HT et les travaux VRD avec honoraires 9 493 000 € HT. L'essentiel des recettes provient de la cession des terrains viabilisés pour 16 944 000 € HT et des participations des constructeurs pour 3 711 000 € HT.

En l'état actuel du bilan, l'opération d'aménagement des Hauts de la Croix d'Argent s'équilibre sans participation 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 de la concession d'aménagement Hauts de la Croix d'Argent établi par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), concessionnaire de la Ville ;
- d'approuver le bilan prévisionnel de l'opération tel qu'établi par la SA3M au 31 décembre 2019 ;
- de prendre acte qu'aucune acquisition ou cession n'a été effectuée 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 tout document relatif à cette histoire.

À l'issue d'un vote électronique, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 64 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**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 :

- 01942\_CRAC\_2019\_VD.pdf

- 01942 BILAN SYNTHÈSE.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20210208-152682-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.