

**Séance ordinaire du  
mardi 11 octobre 2022**

**L'an deux-mille-vingt-deux et le onze octobre, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, 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**

**Compte-rendus annuels  
d'activité**

**Présents :**

Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Maryse FAYE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Mylvia HOUQUET, Salim JAWHARI, Flora LABOURIER, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Annie YAGUE, Alban ZANCHIELLO.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :**

Taslime AKBARALY ayant donné pouvoir à Mylvia HOUQUET, Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Yves BARRAL, Mohamed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Michel CALVO, Christophe BOURDIN ayant donné pouvoir à Agnès ROBIN, Françoise BOUTET-WAISS ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Roger-Yannick CHARTIER, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Fanny DOMBRE-COSTE, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Clare HART ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Mustapha MAJDOUL, Stéphane JOUAULT ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Coralie MANTION ayant donné pouvoir à François VASQUEZ, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à Bruno PATERNOT, Séverine SAINT-MARTIN ayant donné pouvoir à Caroline DUFOIX, Joëlle URBANI ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA.

**Absents / Excusés :**

Luc ALBERNHE, Hervé MARTIN, Jacques DOMERGUE.

**Concession Nouveau Grand Cœur (SA3M) - Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) - Exercice 2021 - Avenant n° 11 au traité de concession d'aménagement - 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 trois volets : le logement, le commerce et les équipements publics. L'ambition de cette action de renouvellement urbain a conduit à créer une nouvelle concession fin 2013 (Nouveau Grand Cœur) par délibération du Conseil municipal du 7 octobre, notifiée à la SAAM début décembre 2013, devenue la SA3M (Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole).

Pour mener à bien son intervention en terme de renouvellement urbain, 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 2020, le programme a évolué et a permis de mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain élargie à d'autres secteurs avec les opérations « François Delmas », « Beausoleil », « Consuls de Mer, phase 4 ».

Le dernier bilan approuvé s'élevait à 83 205 000 € pour une participation de la Ville à 16 695 000 € HT.

**L'opération « Nouveau Grand Cœur »** s'est poursuivie en 2021 dans un contexte dégradé en raison des conséquences liées à la crise sanitaire due à la Covid-19 impactant notamment le volet d'actions commerciales.

En 2021, 3 locaux commerciaux ont été acquis pour 369 000 € et 1 local commercial a été cédé pour un montant de 147 500 € dans le cadre du projet de requalification de la rue du faubourg du Courreau. 3 locaux commerciaux ont été rénovés dans la perspective de leur commercialisation et 7 autres ont été concernés par des études engagées en 2021 afin d'estimer les coûts des travaux de rénovation.

Afin de conforter l'attractivité économique du centre-ville, un programme supplémentaire d'acquisition d'une vingtaine de locaux sur 3 ans est intégré à la concession d'aménagement pour dynamiser et diversifier l'offre commerciale et soutenir l'installation d'activités diverses (artistes, artisans, galeries, tiers lieux etc..). Ce programme d'acquisitions et de travaux s'équilibrerait par les recettes locatives perçues et les produits des cessions à terme.

Concernant le volet de logement, une maison d'habitation a été acquise en 2021 pour 200 000 € dans le quartier Figuerolles ainsi qu'une parcelle de 2 400 m<sup>2</sup> vendue à FDI pour un montant de 1 636 000 € sur le site des anciennes archives départementales en vue de la construction d'un immeuble collectif et 2 locaux d'activités et/ou commerces

S'agissant des actions de rénovation de l'habitat, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les secteurs Courreau Figuerolles Nord Ecusson prenant fin en décembre 2021 a été prolongée jusqu'au mois de mai 2022.

Les objectifs de l'OPAH conduite sur la période 2016-2021 ont été atteints avec un total de 126 logements rénovés dont 42 relevant de propriétaires occupants et 84 de propriétaires bailleurs dont la réhabilitation des logements s'est accompagnée de loyers conventionnés et intermédiaires. Parmi ces logements locatifs rénovés, 69 d'entre eux résultent de préemption ou de travaux de restauration immobilière opérés sur le secteur Faubourg du Courreau déclaré d'utilité publique dont la prorogation a été approuvée par délibération en novembre 2021.

A cela s'ajoutent le traitement de copropriétés dégradées ou insalubres et la conduite d'actions préventives en faveur de copropriétés fragiles contribuant ainsi à l'amélioration du parc de logements. Sur le plan financier, outre l'impact économique conséquent avec 14 640 000 € de travaux générés localement, l'OPAH CFNE a mobilisé 4 626 000 € de subvention dont 3 811 000 € attribuées par l'ANAH et 815 000 € par la Métropole.

En 2022, il a été décidé d'engager une nouvelle OPAH dont Montpellier Méditerranée Métropole en assurera la maîtrise d'ouvrage. Celle-ci couvrira le périmètre Courreau – Figuerolles élargi au secteur Nord Ecusson (autour des rues de l'Université et de l'Aiguillerie), et Sud Ecusson avec le quartier Carnot de part et d'autre de la rue Henri René.

### **L'opération « Rondelet Clémenceau »**

Dans le cadre de la concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur et de la démarche Quartiers Apaisés conduite dans le secteur en mutation Rondelet Clémenceau, la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole souhaitent procéder à la requalification d'espaces publics en complément de ceux liés à la future ligne 5 de tramway, de la ZAC Nouveau Saint-Roch, de la piétonisation de la place Saint-Denis, de la requalification de la place et du boulevard de Strasbourg et du déploiement de l'anneau vélo sur cette partie du centre-ville. Les enjeux poursuivis étant de moderniser et adapter les espaces publics à la

politique de mobilité en cours de déploiement permettant ainsi d'améliorer significativement le cadre de vie des habitants et usagers.

Le programme prévisionnel d'aménagement comprend la requalification des rues Grand Saint Jean, Général Lafon, Pont de Sète, Alger, Carlenas ainsi que de la rue et Place Rondelet et du parvis de La Poste.

Ce projet d'aménagement représente actuellement une dépense supplémentaire de 3 950 000 € HT intégrés à la concession d'aménagement. Les études de maîtrise d'œuvre doivent être engagées en 2022 pour de premières livraison en 2025.

Selon les hypothèses émises pour l'année 2022, le bilan est ajusté à 43 895 000 € soit une progression de 7 668 000 € et la participation d'équilibre passe de 7 163 000 € à 11 113 000 € soit une augmentation de 3 950 000 € correspondant au programme d'équipement public du secteur Rondelet Grand Saint Jean.

**L'opération « Carré Sainte-Anne »** est conduite dans le cadre de la rénovation de l'église Saint-Anne à la suite de la fermeture du site en novembre 2017 en raison de désordres structurels. 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.

En 2021, à la suite de l'arrêt des travaux d'urgence, des études complémentaires ont été lancées permettant de préciser la programmation culturelle et de réévaluer l'estimation des travaux.

Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération Carré Sainte Anne s'équilibre en recettes et en dépenses à 5 339 000 € HT soit une augmentation de 2 845 000 € par rapport à l'exercice précédent.

#### **L'opération « François Delmas »**

Depuis l'approbation du bilan de la concertation par la Ville de Montpellier en date du 12 juin 2019, l'opération François-Delmas a connu des évolutions significatives avec notamment, la prise en compte de l'Espace Minimum au Bon Fonctionnement du Lez et du périmètre d'inconstructibilité au droit des lignes haute tension qui ont nécessité d'engager de nouvelles études afin de définir un nouveau projet d'aménagement sur un périmètre plus restreint. D'ici fin 2022, une mission permettant d'actualiser le projet doit être confiée à une équipe pluridisciplinaire menée par un architecte urbaniste. Aussi dans ce contexte, au 31 décembre 2021, le bilan de l'opération François-Delmas s'équilibre en dépenses et en recettes à 14 856 000 € HT.

**L'opération « Consuls de Mer 1 - Phase 4 »** prévoit 40 000 m<sup>2</sup> 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 à l'exercice précédent.

**L'opération « Beausoleil »** est un projet de reconversion de l'ancienne gendarmerie de Celleneuve située avenue de Lodève dont le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil municipal du 28 novembre 2018.

Pour rappel, l'opération Beausoleil prévoit 24 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant environ 250 logements, des commerces et services de proximité, des bureaux au sein de la ZAC et 14 500 m<sup>2</sup> dédiés à l'extension de la clinique Beausoleil et à la réalisation d'un EHPAD par Languedoc Mutualité sur les terrains adjacents.

L'année 2021 a vu la poursuite des travaux de viabilisation du site et d'aménagement de la coulée verte et la reprise des études urbaines en vue de la mise au point du plan de masse définitif et des fiches de lots. La rue de la Taillade a fait l'objet de travaux d'aménagement provisoires, dans l'attente d'une reconfiguration

complète programmée en 2023-2024. La construction d'un important programme de bureaux a démarré mi 2021 pour une livraison en 2023 et le bailleur social ACM s'est vu accorder en avril 2021 un permis de construire pour la réalisation du premier programme de logements de la ZAC comprenant de 40 appartements locatifs sociaux.

Au 31 décembre 2021, les dépenses engagées par l'opération Beausoleil s'élevaient à 9 776 000 € HT, dont 2 388 000 € HT réalisées en 2021, et les recettes perçues à 6 867 000 € HT, dont 1 644 000 € HT réalisées en 2021.

Le bilan prévisionnel passe de 12 730 000 € à 13 377 000 € soit une augmentation de 647 000 € par rapport au bilan précédent correspondant principalement à l'intégration dans la concession de la reconfiguration de la rue de la Taillade, la création de pistes cyclables protégées et l'amélioration des cheminements piétonniers.

Le montant de la participation d'équilibre est ainsi augmenté de 860 000 € par rapport au bilan précédent et s'élève à un total de 2 460 000 € comme l'atteste l'avenant n°11 à la concession.

**Le total du bilan** est ajusté à 94 191 000 € HT soit une augmentation de 10 986 000 € par rapport au précédent bilan.

**La participation de la Ville** passe de 16 695 000 € HT à 24 350 000 € correspondant à une augmentation de 7 655 000 € entérinée par l'avenant n°11 au traité de la concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur.

**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 2021, 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 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021 ;
- De prendre acte du rapport spécial établi par la SA3M sur l'exercice de ses prérogatives de puissance publique au cours de l'année 2021 ;
- D'approuver les termes de l'avenant n°11 au traité de concession d'aménagement ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'avenant ainsi que tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 49 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 13 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, M. Mickaël DIORE, Mme Hind EMAD, Mme Julie FRÊCHE, Mme Clara GIMENEZ, M. Mustapha LAOUKIRI, Mme Catherine RIBOT, M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 19 octobre  
2022**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 20 octobre 2022**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 01905\_CC\_CRAC\_2021\_VD (1).pdf
- 1905 Avenant 11\_VD (2).pdf
- 1905CC BILAN SYNTHESE.pdf
- 1904 BILAN DETAIL.pdf
- 1901 BILAN DETAIL (1).pdf
- 1905 BILAN DETAIL.pdf
- 1905CC BILAN DETAIL.pdf
- 1906 BILAN DETAIL.pdf
- 1907 BILAN DETAIL.pdf
- 1908 BILAN DETAIL.pdf
- 1909 BILAN DETAIL.pdf
- 7905 BILAN DETAIL.pdf
- Bilan acquisitions NGC 2021.pdf
- Rapport spécial préfet 2021 MGC-SA3M.pdf
- tableau cession commerce CRAC 2021 NGC.pdf
- tableau cession terrain CRAC 2021 NGC.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20221011-204802-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 20/10/22  
Réception en Préfecture : 20/10/22

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.