

Séance ordinaire du jeudi 11 juillet 2024

L'an deux-mille-vingt-quatre et le onze juillet, 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

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Caroline DUFOIX, Maryse FAYE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, 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 Françoise BOUTET-WAISS, Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Christophe BOURDIN, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michel CALVO, Clare HART ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Bruno PATERNOT ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, François VASQUEZ ayant donné pouvoir à Catherine RIBOT.

Absents / Excusés :

Luc ALBERNHE, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Flora LABOURIER, Mustapha MAJDOUL, Patricia MIRALLES, Clothilde OLLIER, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Annie YAGUE

Droit de préemption urbain - Convention-cadre entre la Ville de Montpellier et ACM Habitat - Bilan annuel 2023/2024 - Prorogation - Approbation - Autorisation de signature

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

La forte croissance démographique couplée à une réalité sociale marquée implique la nécessité de produire une offre de logement diversifiée, notamment en réponse aux capacités financières des ménages modestes. La Ville de Montpellier s'est depuis longtemps engagée aux côtés de la Métropole dans une politique volontariste de développement du logement social et de l'accession abordable, la plus diversifiée possible. De 2010 à 2020, près de 9 000 logements locatifs sociaux ont été financés sur la Ville de Montpellier, soit une moyenne de près de 900 logements par an sur la période. En 2021, plus de 20,4% des résidences principales de la Ville de Montpellier relevaient d'ores et déjà du logement locatif social.

Le 1^{er} juillet 2021 le Conseil d'administration du bailleur social ACM Habitat a adopté le projet stratégique dénommé « K30 », projet dont l'objectif est d'augmenter la production de logements sociaux avec l'ambition de porter le parc de l'office à 30 000 logements, en passant d'une production annuelle de 500 logements/an à 1 000 logements/an en 2025. Cet accroissement quantitatif est attendu tout en diversifiant l'offre, notamment à destination des étudiants et des seniors.

Pour accélérer et amplifier la réponse aux besoins en logements, la Ville, par délibération du 29 mars 2022

du Conseil municipal, a approuvé la signature d'une convention-cadre avec ACM Habitat prévoyant les modalités d'intervention réciproques à l'occasion de l'exercice par la Ville du droit de préemption urbain sur le parc de logements existant et permettre le développement d'une offre complémentaire de logement locatif social dans les secteurs urbains diffus. Cette convention signée le 2 mai 2022, prévoit que la Ville transmet à ACM Habitat les déclarations d'intention d'aliéner concernant des biens susceptibles de répondre à sa politique locale de l'habitat et au projet K30. Après préemption par la Ville, ACM Habitat intervient en qualité de tiers-payeur aux actes d'acquisition en substitution de la commune, cette dernière lui cédant immédiatement les biens ainsi acquis.

La convention signée pour une durée d'une année prévoit l'établissement d'un bilan d'activité annuel au Conseil municipal et permettre, le cas échéant, de proroger le dispositif.

Sur l'exercice 2022/2023, 40 biens ont été soumis à ACM Habitat, 30 biens visités et ont fait l'objet d'une étude approfondie. Un seul immeuble a été acquis par ACM Habitat.

Les ventes d'immeubles entiers pouvant convenir à la réalisation de résidences sociales correctes à des prix compatibles avec la production de logements sociaux sont rares sur le territoire. Sur ce marché des immeubles de rapport, qui reste limité, interviennent majoritairement les entreprises de promotion immobilière spécialisées dans la rénovation et quelques investisseurs. La crise immobilière de 2023 a fortement accentué le ralentissement des mises en vente et en particulier pour ce type de bien. Dans ce contexte, sur l'exercice 2023/2024, 17 dossiers de déclaration d'intention d'aliéner ont été proposés à l'analyse d'ACM Habitat. Après visite de 9 immeubles retenus et étude approfondie par le bailleur social, un seul bien répondait aux conditions de réalisation d'une résidence sociale. Cet immeuble de rapport situé 7 bis rue Auguste-Comte, cadastré BX 211, est composé de 5 appartements pour une surface totale de 432 m². La vente a fait l'objet d'une décision de préemption au prix proposé de 930 000 €. L'immeuble a été acquis par ACM Habitat le 13 octobre 2023.

Afin de poursuivre l'action menée par ACM Habitat, il apparaît opportun de proroger d'une nouvelle année la convention signée en mai 2022 afin de permettre à ACM Habitat de saisir les opportunités d'acquisition qui peuvent se présenter à la vente.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les termes de l'avenant 2 à la convention-cadre entre la Ville de Montpellier et ACM Habitat sur l'exercice du droit de préemption urbain, prorogeant le dispositif d'une année supplémentaire ;
- De prendre acte du bilan d'activités sur l'exercice 2023/2024 ;
- 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 : 5 voix

M. Yves BARRAL, M. Michel CALVO, M. Abdi EL KANDOSSI, Mme Julie FRÊCHE, Mme Radia TIKOUK.

Fait à Montpellier, le 19 juillet 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 19 juillet 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- Litste des biens proposés à ACM-HABITAT.docx
- Projet avenant 2 convention cadre_Ville_ACM_DPU.doc

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240711-268706-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 19/07/24
Réception en Préfecture : 19/07/24

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, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Droit de préemption urbain - Convention cadre entre la Ville de Montpellier et ACM Habitat - Bilan annuel 2023/2024 - Prorogation - Approbation - Autorisation de signature.

ANNEXE 1 - LISTE DES BIENS PROPOSES A ACM-HABITAT

Adresses	Cadastre	Surface	Prix	€/m²	Type de bien	Visite	Préemption
7bis rue Auguste Comte	BX 211	432 m²	930 000 €	2 152 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	Préemption au prix
2 rue Farges	EW 71	742 m²	1 350 000 €	1 819 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	étude en cours
36ter avenue Saint Lazare	CE 339	6 625 m²	3 500 000 €	528 €/m²	Immeuble de bureaux	Visite	étude en cours
17 rue Frédéric Bazille	EV 102	692 m²	2 100 000 €	2 890 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	
10 rue du Gal Maureilhan	HW 88	111 m²	230 000 €	2 065 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	
8 rue de la Croix	LM 114 et 784	713 m²	1 140 000 €	1 543 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	
46 rue Saint Guilhem	HS 223	542 m²	1 600 000 €	2 952 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	
5 Bld Louis Blanc	BZ 293	804 m²	1 845 000 €	2 293 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	
2 rue Endos Fermaud	ET 582 et 581	448 m²	865 000 €	1 931 €/m²	Immeuble de rapport	Visite	
75 rue du Fbg Boutonnet	BR 325 et 692	118 m²	485 000 €	4 110 €/m²	Maison et jardin		
rue des Fauvettes	CL 390 391 392	199 m²	400 000 €	2 013 €/m²	Maison et jardin		
27 rue Isidore Gérard	HL 403	91 m²	322 000 €	3 362 €/m²	Maison		
23 rue Hippolyte	KL 455 et 937	180 m²	560 000 €	3 111 €/m²	Immeuble de rapport		
13 rue Maury	EX 51	114 m²	350 000 €	2 869 €/m²	Maison		
12 rue du Palais des Guilhem	HR 91 et 371	1 865 m²	5 250 000 €	2 735 €/m²	Immeuble de rapport		
16 rue Pila St Gély	HO 94	667 m²	1 800 000 €	2 699 €/m²	Immeuble de rapport		
5 rue d'Almèras	HW 55	181 m²	400 000 €	2 203 €/m²	Immeuble de rapport		

CONVENTION CADRE
Biens acquis dans le cadre de l'exercice du droit de
préemption urbain

Ville de Montpellier /
ACM Habitat - Office Public de l'Habitat de Montpellier Méditerranée
Métropole

Avenant n°2

Entre les soussignés :

- **La Ville de Montpellier**, collectivité territoriale immatriculée au SIREN sous le numéro 213 401 722 domiciliée à l'Hôtel de Ville, 1 place Georges Frêche à MONTPELLIER (34267) cedex 2, représentée par Madame Maryse FAYE, Adjointe déléguée, agissant au nom et pour le compte de la Ville de Montpellier en exécution de la délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2022 annexée aux présentes ;

ci-après dénommée "**la Ville**", **d'une part**,

Et :

ACM-HABITAT - Office Public de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole établissement public identifié sous le numéro SIRET 351 808 977, domicilié 407 avenue du Professeur Antonelli 34000 MONTPELLIER, représenté par Monsieur Alain BRAUN, Directeur Général, agissant au nom et pour le compte d'ACM Habitat en vertu d'une autorisation donnée par le Conseil d'administration d'ACM Habitat en date du 09 septembre 2021 annexée aux présentes ;

ci-après dénommé "**ACM-HABITAT**", **d'autre**
part,

Lesquels ont fait, préalablement à l'avenant objet des présentes,
l'exposé suivant :

EXPOSE DES MOTIFS

Afin d'encadrer le partenariat permettant de prévoir par anticipation les modalités d'intervention d'ACM Habitat à l'occasion de l'exercice par la Ville de Montpellier du

droit de préemption urbain sur le parc de logements existant afin de le transformer en logement locatif social, une convention a été signée le 2 mai 2023.

Par un premier avenant signé le 7 juillet 2023, la présente convention a été prorogée pour une durée d'une année.

L'article 6 de la convention « Compte rendu d'activité et renouvellement » précise, qu'un compte rendu d'activité sera proposé annuellement au Conseil Municipal de la Ville et permettra, le cas échéant, de proroger le dispositif.

Par délibération du 11 juin 2024, le Conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé le compte rendu d'activité de l'exercice annuel 2023/2024 et la prorogation du dispositif d'une année supplémentaire par la signature d'un avenant n°2 à la convention signée le 2 mai 2022.

□

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Prorogation de la convention

La convention signée le 2 mai 2022 est prorogée pour une durée d'une année à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 2 - Intangibilité des autres clauses

Toutes les autres clauses non modifiées ou complétées de la convention initiale demeurent applicables.

Fait à Montpellier, le

En deux exemplaires,

Pour la Ville de Montpellier

L'Adjointe déléguée

**Maryse FAYE
BRAUN**

HABITAT

général

Pour ACM-

Le Directeur

Alain

DROIT DE PREEMPTION

CONVENTION CADRE VILLE / ACM HABITAT

BIENS ACQUIS DANS LE CADRE DE L'EXERCICE DU DPU

BILAN ANNUEL 2024 - PROROGATION

PÔLE STRATÉGIES FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE
AVR.-24



ELEMENTS CLEFS DE LA CONVENTION SIGNEE LE 2 MAI 2022

► ACM-HABITAT s'engage :

- A étudier tous les dossiers transmis par la Ville et lui remettre un avis d'opportunité d'acquérir au regard de la situation du bien par rapport à l'offre existante avec bilan économique de l'opération et descriptif des travaux.
- A intervenir aux actes d'acquisition en qualité de tiers payeur avec paiement de l'ensemble des frais liés.

► La VILLE s'engage :

- A solliciter ACM-HABITAT à l'occasion du dépôt de DIA de bien susceptibles de répondre à sa politique locale de l'habitat et au projet K30 porté par l'office.
- Suite à préemption, à céder à ACM-HABITAT immédiatement les biens acquis après régularisation des actes de vente à la Ville.

► Les régularisations des actes authentiques de ventes seront confiées aux notaires rédacteurs des DIA et les actes de reventes à Maître BONNARY

CONVENTION CADRE VILLE / ACM HABITAT

BILAN ANNUEL ET PROROGATION

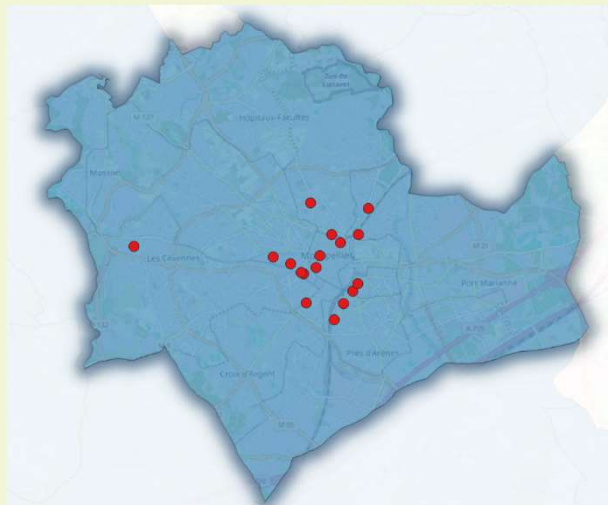
ACM
HABITAT



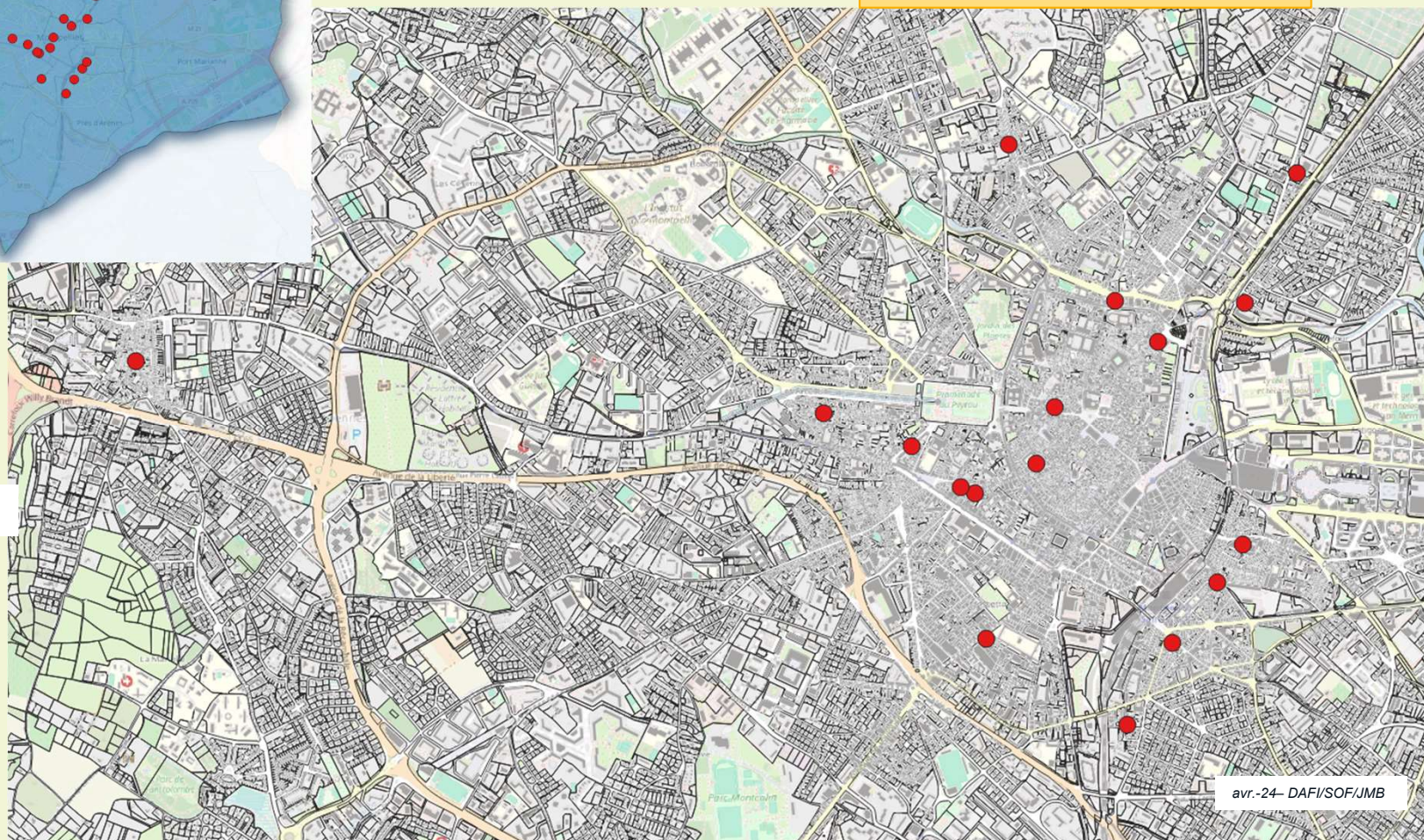
BY Altémed

DIA ETUDIEES AVEC ACM-HABITAT

Dossiers étudiés : 17
Visites : 9
Préempté : 1
Acquis : 1



DIA étudiées



CONVENTION CADRE VILLE / ACM HABITAT

BILAN ANNUEL ET PROROGATION



DIA ETUDIEES AVEC ACM-HABITAT

TYPES DE BIENS

IMMEUBLES DE RAPPORT : 13

MAISONS AVEC TERRAIN : 4

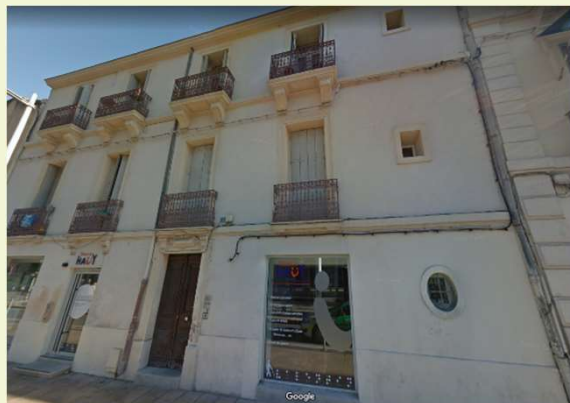
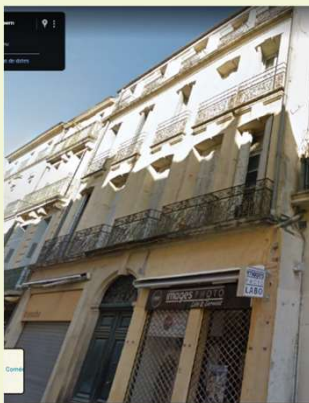
PRIX

230 000 € à 5 250 000 €

528 €/m² à 4 110 €/m²

SURFACES

91 m² à 6 625 m²



avr.-24- DAFI/SOF/JMB

CONVENTION CADRE VILLE / ACM HABITAT

BILAN ANNUEL ET PROROGATION



LISTE DES DIA ETUDIEES AVEC ACM-HABITAT

Adresses	Cadastre	Surface	Prix	€/m ²	Type de bien	Visite	Préemption
2 rue Farges	EW 71	742 m ²	1 350 000 €	1 819 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	étude cours
36 ter avenue Saint Lazare	CE 339	6 625 m ²	3 500 000 €	528 €/m ²	Immeuble de bureaux	Visite	étude cours
7bis rue Auguste Comte	BX 211	432 m ²	930 000 €	2 152 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	Préemption au prix
17 rue Frédéric Bazille	EV 102	692 m ²	2 100 000 €	2 890 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	
10 rue du Gal Maureilhan	HW 88	111 m ²	230 000 €	2 065 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	
8 rue de la Croix	LM 114 et 784	713 m ²	1 140 000 €	1 543 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	
46 rue Saint Guilhem	HS 223	542 m ²	1 600 000 €	2 952 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	
5 Bld Louis Blanc	BZ 293	804 m ²	1 845 000 €	2 293 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	
2 rue Enclos Fermaud	ET 582 et 581	448 m ²	865 000 €	1 931 €/m ²	Immeuble de rapport	Visite	
75 rue du Fbg Boutonnet	BR 325 et 692	118 m ²	485 000 €	4 110 €/m ²	Maison et jardin		
rue des Fauvettes	CL 390 391 392	199 m ²	400 000 €	2 013 €/m ²	Maison et jardin		
27 rue Isidore Gérard	HL 403	91 m ²	322 000 €	3 362 €/m ²	Maison		
23 rue Hippolyte	KL 455 et 937	180 m ²	560 000 €	3 111 €/m ²	Immeuble de rapport		
13 rue Maury	EX 51	114 m ²	350 000 €	2 869 €/m ²	Maison		
12 rue du Palais des Guilhem	HR 91 et 371	1 865 m ²	5 250 000 €	2 735 €/m ²	Immeuble de rapport		
16 rue Pila St Gély	HO 94	667 m ²	1 800 000 €	2 699 €/m ²	Immeuble de rapport		
5 rue d'Alméras	HW 55	181 m ²	400 000 €	2 203 €/m ²	Immeuble de rapport		

ACM
HABITAT

BY Altémed

[illegible]

avr.-24- DAFI/SOF/JMB

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUIN 2024

PROPOSITIONS :

- ▶ **APPROBATION DU BILAN**
- ▶ **APPROBATION DE LA PROROGATION DE LA CONVENTION PAR AVENANT POUR UNE ANNEE SUPPLEMENTAIRE**