



## Séance ordinaire du jeudi 26 avril 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-six avril, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOUL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Régine ILLAIRE, Gérard LANNELONGUE, Cyril MEUNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Bernard TRAVIER.

### Absents :

Djamel BOUMAAZ, Jean-Noël FOURCADE, Audrey LLEDO, Béatrice MICHEL, Jean-Luc SAVY.

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Cession du Domaine de la Providence à Montpellier**

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole a acquis entre 2003 et 2010 le domaine de la Providence situé 1784 avenue de Toulouse à Montpellier.

Ancien couvent, le domaine de la Providence se compose de deux bâtiments principaux de caractère patrimonial, une chapelle désacralisée d'environ 230 m<sup>2</sup> de surface utile et une maison de maître de 1040 m<sup>2</sup> de surface utile environ, implantés sur un parc d'un peu plus de 12 000 m<sup>2</sup>.

Cet ensemble immobilier et son parc ont été utilisés pour les manifestations protocolaires de la collectivité et loués pour des réceptions privées pendant plusieurs années. Le cadre urbain qui enserrait désormais le lieu, à l'entrée de la ZAC Ovalie, ne permet plus librement de tels usages, notamment en nocturne. Il est situé à l'heure actuelle en zone 7AU- 2w au PLU et partiellement en espace boisé classé.

Dans le cadre d'une bonne gestion de son patrimoine, il est proposé que la Métropole cède ce bien appartenant à son domaine privé.

Dans un souci de valorisation, de transparence, et d'insertion qualitative dans un site patrimonial et un tissu urbain renouvelé, la vente potentielle du domaine a été soumise à une consultation de porteurs de projet sur la base d'un appel à candidatures publié dans la presse locale.

Cette consultation, qui s'est déroulée dans le courant de l'année 2017, a conduit au dépôt de six propositions de la part de différents groupements de promoteurs.

Deux propositions se sont démarquées, sur la base d'une analyse axée sur un critère de prix de cession offert à la collectivité et de l'aspect qualitatif du projet envisagé notamment au regard de la destination future du lieu, de la mise en valeur du bâti patrimonial, de la diversité et de l'attractivité urbaines envisagées, et du nécessaire respect des contraintes urbanistiques de la ZAC Ovalie. A ce titre, des prescriptions spécifiques, étudiées par l'architecte en chef de la ZAC et l'aménageur concessionnaire de l'opération, la SERM, ont été jointes à la consultation.

Les deux candidats potentiels ont été auditionnés en juin 2017 afin de s'assurer de la solidité de leur offre et de la cohérence de leur proposition eu égard aux enjeux et au site.

Par ailleurs, la consultation prévoyait dès le départ la nécessité d'intégrer de nouvelles contraintes et possibilités constructives liées aux études de modification des documents d'urbanisme actuels par modification du PLU et de révision dans le cadre du PLUi.

A l'issue des auditions, et en fonction de ces contraintes, la proposition qui est apparue la plus valorisante est celle du groupement constitué par la société Roxim, promoteur immobilier, et la Fédération Française du Bâtiment de l'Hérault (FFB 34), organisation professionnelle créée en 1904 en vue de la représentation, la valorisation de la filière et la défense des intérêts des entreprises du BTP. La FFB 34 regroupe 500 entreprises soit 50% des effectifs salariés du département.

Ce groupement propose un programme mixte et cohérent, force de centralité et de lieu, valorisant pour la Ville et la Métropole sur le plan de l'économie locale et pour la vie du quartier.

Sur un premier lot d'environ 5 614 m<sup>2</sup>, intégrant le bâti patrimonial existant, la FFB 34 propose de créer un « pôle bâtiment » professionnel, garant du maintien durable de l'implantation des instances de représentation de la filière à Montpellier. Après aménagements intérieurs respectueux de la chapelle et de la maison de maître, le projet prévoit l'implantation du siège social de la FFB 34, de l'Institut de Formation et de Recherche du Bâtiment (IFRB – LR), du Groupement d'employeurs pour l'Insertion et la Qualification de la Filière BTP (GEIQ – BTP 34), de l'antenne de la FFB Région Occitanie, de la BTP Banque, et du pôle commercial de l'assurance professionnelle SMABTP.

En outre, la FFB propose la construction d'un immeuble neuf en R+2 en vue d'y accueillir une partie des bureaux et une dizaine de logements d'étudiants de l'IFRB.

En termes d'animation et de lieu de vie, hormis les activités professionnelles et séminaires ou réceptions

associés, la FFB propose l'accueil de manifestations culturelles et artistiques et une ouverture au public notamment pendant les journées du patrimoine.

Sur les deux autres lots, respectivement de 1 275 m<sup>2</sup> et 2957 m<sup>2</sup>, Roxim prévoit la construction de deux résidences de logement mixtes en logement libre et logement social à hauteur de 30%, conformément aux prescriptions de la ZAC. La surface de plancher globale développée serait de 8850 m<sup>2</sup> soit 140 logements. Les architectes en charge de la conception et la réalisation de l'ensemble du programme est le cabinet Pierre Tourre et Serge Sanchis.

Le dernier lot ne fait pas l'objet d'une cession. Il est appelé à demeurer un espace vert, en espace boisé classé, dont la Métropole pourra envisager par suite l'aménagement en parc public. L'opération présente l'intérêt de la mixité, du respect du patrimoine tout en permettant une valorisation équilibrée du bien et du site. Elle doit s'intégrer pour partie dans les propositions et calendriers de modification et de révision du PLU.

Le prix total de l'acquisition est d'environ 6 383 736 € nets, soit environ 4 643 160 € pour la Métropole propriétaire prix capé sur un prix fixe au m<sup>2</sup> et 1 740 576 € de participation aux équipements publics dus à la SERM aménageur, du fait de son intégration au périmètre de ZAC.

Ce prix est réparti comme suit :

- pour la partie vendue à la FFB 34, un prix total de 1 816 936 € dont 1 550 060 € revenant à la Métropole, soit 1,3 M€ pour la cession en valeur vénale des bâtis existants et 234 € par m<sup>2</sup> de bureaux à bâtir (en ce compris 119 € par m<sup>2</sup> de participation) et 240 € par m<sup>2</sup> de logement social étudiant (en ce compris 142 € par m<sup>2</sup> de participation) ;
- pour le premier lot vendu à Roxim, un prix total de 3 170 000 € dont 2 285 000 € revenant à la Métropole soit 634 € par m<sup>2</sup> de logement libre (en ce compris 177 € par m<sup>2</sup> de participation) ;
- pour le second lot vendu à Roxim, un prix total de 1 396 800 € dont 808 100 € revenant à la Métropole soit 634 € par m<sup>2</sup> de logement libre et 240 € par m<sup>2</sup> de logement social (en ce compris respectivement 177 € et 142 € par m<sup>2</sup> de participation).

Les prix sont arrêtés au m<sup>2</sup> à bâtir et le prix total évoluera le cas échéant en fonction des m<sup>2</sup> réellement autorisés par les autorisations d'urbanisme. Ces prix sont conformes à l'évaluation produite par France Domaine.

Il est proposé sur cette base, de procéder à la cession du Domaine de la Providence en signant un avant-contrat sous les conditions suspensives usuelles et de droit en la matière, obtention des financements et garanties et des autorisations d'urbanisme pour l'ensemble des lots.

En outre, la constructibilité associée nécessite une modification du PLU pour lot 2, dont la procédure est en cours et une révision pour le lot 3 afin de s'assurer de la constructibilité de certains espaces eu égard aux objectifs de préservation des espaces boisés des parcelles que la Métropole entend protéger. Il est proposé une condition suspensive associée pour le lot 2 et une condition résolutoire pour le lot 3.

Enfin, l'aménagement cohérent, notamment de certains accès et de l'alignement des constructions sur la voirie, en conformité avec les prescriptions de la ZAC, nécessite en outre la régularisation de la vente entre l'aménageur SERM ou un tiers substitué d'une partie de la parcelle PB n°31 pour environ 548 m<sup>2</sup> au sol, qui seront également rétrocédés à Roxim pour 155 m<sup>2</sup> environ intégrés dans le lot 3, et à la FFB 34 à hauteur de 314 m<sup>2</sup> intégrés dans le lot 1.

Pour la réalisation de cette opération, la FFB 34 a créé une SCI Société Immobilière de la Maison du Bâtiment qui se substituera le cas échéant à la vente.

En conclusion, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- décider de la cession du Domaine de la Providence ;
- autoriser la vente à la Fédération Française du Bâtiment de l'Hérault, ou la SCI Société Immobilière de la Maison du Bâtiment substituée, d'un lot 1 d'une contenance de 5300 m<sup>2</sup> à détacher des parcelles PB 159, PB 156p et PB 151p, dudit domaine, pour un prix de 1,3 millions d'euros pour la partie bâtie et 234 € le m<sup>2</sup> de bureau à bâtir et 240€ le m<sup>2</sup> de logement social étudiant, en ce compris les participations à revenir à l'aménageur de la ZAC Ovalie et les conditions particulières énoncées ci-avant ;
- autoriser la vente à la société Roxim de deux lots numérotés 2 et 3, à détacher des parcelles PB n°150p, 151p, 153p et 156p, d'une contenance respective de 2957 m<sup>2</sup> et 1120 m<sup>2</sup> au prix de 634 € le m<sup>2</sup> à bâtir de lo-

gement libre et 240 € le m<sup>2</sup> à bâtir le m<sup>2</sup> de logement social, en ce compris les participations à revenir à l'aménageur de la ZAC Ovalie et les conditions particulières énoncées ci-avant ;

- désigner Maître Cabanes-Gelly, notaire à Montpellier, en vue de la réitération des actes de vente et de leurs suites ;
- dire que les crédits correspondant à cette cession sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole, chapitre 900 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 73 voix

Contre : 7 voix

Abstentions : 4 voix

Ne prennent pas part au vote : 3 voix

M. Pascal KRZYZANSKI, M. Max LEVITA, M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 03/05/18

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 4 mai 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180426-40341-AU

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/05/18

**Liste des annexes transmise en préfecture:**

- plan foncier avec PB n°31.pdf

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.