



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, 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 GUIRAUD, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE.

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, Régine ILLAIRE, Laurent JAOU, Gérard LANNELONGUE, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Bernard TRAVIER.

Absents :

Maud BODKIN, Djamel BOUMAAZ, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Eric PENSO, Eric PETIT, Rabii YOUSOUS.

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet de rénovation urbaine Cévennes (Petit Bard - Pergola) - Aménagement et restructuration des espaces commerciaux et artisanaux - Avenant à la convention entre la Métropole, la Ville de Montpellier et l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Cévennes (Petit Bard - Pergola) à Montpellier engagé depuis 2005 prévoit, outre la requalification de l'habitat et du cadre de vie des habitants, la restructuration de l'offre commerciale. Enjeu majeur du projet, elle contribuera à revaloriser l'image du quartier et à l'ouvrir sur son environnement.

La Ville de Montpellier a signé le 10 juillet 2015 en présence de la Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Ville, l'avenant n°10 de clôture de la Convention Territoriale de Rénovation Urbaine du 25 novembre 2005. Cet avenant prévoit, avec le concours financier de l'ANRU, une importante intervention de réorganisation, requalification et redynamisation de l'appareil commercial visant à développer une offre de proximité de qualité pour les habitants du quartier et à favoriser la venue d'une clientèle issue des quartiers alentours grâce à une attractivité commerciale nouvelle.

La Ville de Montpellier a confié à la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement signée en mai 2007 et prorogée par avenant jusqu'au 31 décembre 2021 cette opération portant sur 1 195 m² de surface commerciale.

Actuellement en cours de réalisation, elle comprend d'une part, la réorganisation des cellules commerciales situées en rez-de-chaussée de la résidence « Guillaume Apollinaire » : rachat de cellules et des baux par la SERM, travaux de retournement des entrées sur l'espace public de la nouvelle place et de l'avenue du Petit Bard réaménagée, réfection des locaux, mise en place d'une gestion locative rationnelle (nature des commerces, traitement des devantures, horaires d'ouverture, etc...) ; d'autre part, le rachat au bailleur ACM par la SERM des cellules commerciales situées au rez-de-chaussée de la résidence « Les Jasmins ».

Ainsi, la résidence Apollinaire a pu engager sa résidentialisation et l'ensemble des commerces bénéficiera d'une bonne visibilité depuis l'espace public, contribuant à son animation.

D'abord porté par la SERM dans le cadre de sa concession d'aménagement, ce nouveau dispositif commercial sera ensuite cédé à un investisseur unique au terme de l'opération, l'objectif étant de maintenir une gestion uniforme et stricte, qui garantira de manière durable la pérennité des investissements réalisés et la qualité de l'offre proposée.

En 2014, un partenariat a été engagé avec l'opérateur public EPARECA (Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) qui intervient régulièrement en site ANRU, en vue de lui céder le nouveau dispositif commercial du Petit Bard et de lui en confier l'exploitation. Les études de marché ont confirmé un potentiel pour des perspectives de redéploiement d'une offre de commerces de proximité sur des activités non couvertes ou mal couvertes aujourd'hui.

Par décision de son conseil d'administration n°788/2015 en date du 29 septembre 2015, l'EPARECA a été autorisé à acquérir les volumes commerciaux réalisés dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du quartier des Cévennes confiée à la SERM et à signer la convention formalisant cet engagement. Le montant global de l'investissement de l'EPARECA est 1 850 000 € répartis comme suit :

- valorisation de la revente : 1 541 748 €
- autres apports complémentaires (COM 2009-2011) : 308 252 €

Le conseil d'administration a demandé à EPARECA de financer son investissement en engageant ses fonds propres à hauteur de 1 850 000€.

L'acquisition se ferait par la contractualisation, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur, d'un emprunt d'un montant maximum de 1 233 398 € auprès de la Caisse des dépôts pour une durée totale du prêt de 15 ans :

- type de prêt : Prêt Projets Urbains (PPU),
- périodicité des échéances : annuelle,
- durée totale du prêt : 15 ans,
- taux d'intérêt actuarial annuel : taux du livret A à la date d'effet du contrat + 100pdb,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux d'intérêt du livret A.

L'EPARECA avait demandé à la Métropole, compétente en matière de développement économique, de se porter garant de l'emprunt contracté pour acquérir les locaux commerciaux auprès de la SERM, à hauteur de 50% de 1 233 398 euros (maximum de la somme empruntée). Cette acquisition auprès de la SERM devait intervenir au plus tard au 31 décembre 2018.

Dans ce cadre, une convention partenariale entre la Ville de Montpellier, porteur du projet de rénovation urbaine, Montpellier Méditerranée Métropole, compétente en matière de développement économique incluant le commerce de proximité, et l'EPARECA visant à préciser les engagements de chaque partie, a été signée le 15 décembre 2016.

La Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole se sont ainsi engagées à créer un environnement favorable à la bonne santé de ces commerces, notamment par l'aménagement des espaces publics situés aux abords et par le non développement d'une offre commerciale concurrentielle.

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) s'est engagé à apporter sa garantie à hauteur de 50% de l'emprunt contracté par l'EPARECA, plafonné à 80% du montant de l'acquisition soit 1 233 398 €, sous réserve que les caractéristiques de l'emprunt et de l'établissement prêteur respectent les contraintes réglementaires et les contraintes propres à l'EPCI.

L'EPARECA s'est quant à lui engagé à conserver la propriété de l'équipement commercial pendant le temps nécessaire pour assurer la pérennité de son fonctionnement et à ne pas démembrement la propriété unique des volumes commerciaux en cas de revente.

La convention initiale prévoyait également les conditions de cession du dispositif commercial restructuré par la SERM à l'EPARECA, à intervenir au plus tard le 31 décembre 2018, pour un montant net vendeur prévisionnel de 1 540 000 €.

Cependant, l'état d'avancement de l'opération ne permet pas, à ce jour, de lever les conditions suspensives avant le 31 décembre 2018 conformément à la convention partenariale initiale.

Aussi, il est proposé au Conseil la signature d'un avenant à la convention initiale, entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPARECA, visant à proroger ce délai d'un an, jusqu'au 31 décembre 2019.

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

- approuver la signature de l'avenant à la convention partenariale entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPARECA signée le 15 décembre 2016 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer l'avenant à la convention 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 : 76 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 4 voix

Mme Stéphanie JANNIN, 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

034-243400017-20180426-38177-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/05/18

Liste des annexes transmise en préfecture:

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.