



Séance ordinaire du vendredi 22 mars 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-deux mars, 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

Hors commission

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Thierry DEWINTRE, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOUL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric 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, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Jean-Philippe DACHEUX, suppléant de Jackie GALABRUN-BOULBES .

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, Pierre BONNAL, Rosy BUONO, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Eric PENSO, Isabelle TOUZARD, Joël VERA.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Henri de VERBIZIER, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Eric PETIT

Hors commission - Commune de Montpellier - Quartier Cambacérès - Cession de diverses parcelles

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Situé sur le territoire des Villes de Montpellier et Lattes, entre l'autoroute A9 et le quartier de Boirargues, le site de la Méjanelle accueille la gare nouvelle de Montpellier, projet lié à la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse « Contournement Nîmes Montpellier » (CNM). Ce site occupe une position clé, à l'articulation entre le développement urbain de Montpellier vers la Mer et le corridor de transports languedociens, et fait partie, à ce titre, des 11 sites stratégiques d'enjeu métropolitain identifiés au SCoT de l'agglomération de Montpellier approuvés par délibération n°6863 du 17 février 2006.

Les enjeux s'attachant au projet d'aménagement sont importants pour le devenir du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole puisqu'il s'agit de créer un quartier mixte et un pôle d'affaire, tête de pont de l'écosystème French Tech, autour du pôle d'échange intermodal de la gare Montpellier-Sud de France, tout en valorisant les grands domaines viticoles et en l'ouvrant sur le grand paysage. Il en découle une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier en application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, au titre notamment de sa compétence « aménagement de l'espace » pour enclencher l'aménagement de ce futur quartier, au titre de sa compétence développement économique pour favoriser, réaliser et promouvoir le pôle d'affaire, et au titre de sa compétence « équilibre social de l'habitat » pour favoriser la mixité sociale.

A cette fin, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a décidé, par délibération n°11349, en date du 17 janvier 2013, d'élaborer un projet d'aménagement, d'en fixer les objectifs et d'organiser, pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées en application de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juillet 2013 le bilan de cette concertation a été tiré et les objectifs ainsi que le périmètre de l'opération ont été confirmés ainsi que le choix de mettre en œuvre ce projet d'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, déclinée ensuite en opérations d'aménagements successives en phase avec le développement du projet urbain d'ensemble.

Par délibération en date du 24 septembre 2013, la Communauté d'Agglomération a approuvé la signature d'un traité de concession confiant la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) devenue SA3M, concession signée le 16 octobre 2013.

Parallèlement à ces démarches, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a souhaité réaliser la maîtrise foncière sur l'ensemble du secteur, à l'amiable et par la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique pour constitution de réserves foncières obtenue le 14 juin 2013 et prorogée le 6 juin 2018.

Dans le cadre de la première phase opérationnelle de l'opération d'aménagement d'ensemble du quartier CAMBACERES, la SA3M a sollicité la Métropole pour la cession des fonciers nécessaires aux travaux d'aménagement de la ZAC 1, cadastrés : SV n°7 pour 2819 m², SV n°6 pour 3328 m², SV n°4 pour 5911m², SV n° 5 pour 11 m², SN n° 34 pour 3899m², SN n°24 pour 9249 m² et SN n°13 pour 3520m², SM n° 21p pour une surface de 6580m², SM n°48p pour une surface de 4952m², SM n°47 pour une surface de 1440m², SM n°45 pour une surface de 6 m², SM 49p pour une surface de 1211 m², SM 46p pour une surface de 1476m², SM n°44p pour une surface de 162m² et une partie de la route de Vauguières, désaffectée de fait et déclassée pour une surface de 1 660m², soit une surface totale vendue de 46 224 m² environ. Les documents d'arpentage sont en cours d'élaboration, à l'issue la surface cédée sera définitive.

Il a été convenu entre la Métropole et son aménageur que l'ensemble des cessions à venir dans le cadre de la ZAC 1 s'effectuerait au prix de revient des acquisitions afin de maintenir l'équilibre économique de l'opération, soit un prix de cession de 2 620 782 € environ.

Les services de France Domaine ont évalué la valeur vénale de ces fonciers, compte tenu de leur classement en zone 14AU-1w du PLU de la Ville de Montpellier, à 100€/m² soit 4 622 400€ en indiquant toutefois que s'agissant d'une vente entre une collectivité et son aménageur, qu'il était possible d'admettre que le prix de cession soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais de d'acquisition en application des dispositions de l'article R 311-10 du Code de l'urbanisme.

S'agissant du reliquat des parcelles de la ZAC 1 cadastrées SM48p pour une surface de 268 m², SM 21p pour une surface de 879m² et pour la partie de la route de Vauguières pour une surface de 541 m² désaffectée de fait et déclassée, les engagements antérieurement pris par le Conseil d'Agglomération lors de sa séance du 6 février 2014, confirmés par protocole transactionnel en date du 28 mars 2014 puis dans deux premiers actes de vente en date des 31 juillet et 4 août 2014 et 12 août 2014, engagent la Métropole à céder les parcelles cadastrées SM 48p pour 125 m² et SM21p pour 879 m² directement à l'indivision Jamme au prix de 187 000 € et la parcelle cadastrée SM48p pour 143m² et la partie de la route de Vauguières désaffectée et déclassée pour 541m² directement à Monsieur Charles Aimes au prix de 99 000 €.

L'aménagement de ces parcelles fera donc l'objet d'un versement de participation au prorata des surfaces de plancher qui y seront développées à hauteur de 200 euros par m² de surface de plancher en plus du prix de cession.

Pour les parcelles cadastrées SM 48p pour 125 m² et SM21p pour 879 m² au bénéfice de l'indivision Jamme, l'avis des Domaines réactualisé du 14 mars 2019 prévoit un prix de cession de 100 400 euros soit 100 euros du m² de terrain nu, puisqu'il ne s'agit pas d'une vente à l'aménageur.

Pour la parcelle cadastrée SM48p pour 143m² et la partie de la route de Vauguières désaffectée et déclassée pour 541m² au bénéfice de Monsieur Aimes, l'avis des Domaines réactualisé du 14 mars 2019 prévoit un prix de cession de 68 400 euros soit 100 euros du m² de terrain nu, puisqu'il ne s'agit pas non plus d'une vente à l'aménageur.

Les engagements antérieurs pris le 6 février 2014 conduisent la Métropole à proposer en conséquence, les prix de cession suivants :

- Pour l'indivision JAMME, le prix de cession de 187 000€ pour les parcelles cadastrées SM 48p pour 125 m² et SM21p pour 879 m².
- Pour Charles AIMES, le prix de cession de 99 000€ pour la parcelle cadastrée SM48p pour 143m² et la partie de la route de Vauguières désaffectée et déclassée pour 541m².

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

- approuver la cession à la SA3M des parcelles SV n°7 pour 2819 m², SV n°6 pour 3328 m², SV n°4 pour 5911m², SV n° 5 pour 11 m², SN n° 34 pour 3899m², SN n°24 pour 9249 m² et SN n°13 pour 3520m², SM n° 21p pour une surface de 6580m², SM n°48p pour une surface de 4952m², SM n°47 pour une surface de 1440m², SM n°45 pour une surface de 6 m², SM 49p pour une surface de 1211 m², SM 46p pour une surface de 1476m², SM n°44p pour une surface de 162m² et une partie de la route de Vauguières, désaffectée de fait et déclassée pour une surface de 1660m², soit une surface totale vendue de 46 224 m² environ, pour un prix de cession de 2 620 782€ environ,
- désigner le lot C3-2, issu de la SM 48p et SM 21p d'une surface de 1 004m² dans le périmètre de ZAC 1 à céder à l'indivision JAMME, en conformité avec les accords pris lors de la délibération du 6 février 2014,
- désigner le lot C4-2 issu pour partie de la route de Vauguières désaffectée de fait et déclassée et de la parcelle SM48p d'une surface de 684m² dans le périmètre de ZAC 1 à céder à Monsieur Charles AIMES, en conformité avec les accords pris lors de la délibération du 6 février 2014,
- désigner l'office notarial de Baillargues, office rédacteur des premiers actes de vente, 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 905 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est proposé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 73 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prennent pas part au vote : 6 voix

M. Renaud CALVAT, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 29/03/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 1 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190322-79588-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 01/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- d-27689_PLAN-PARCELLAIRE_2019-03-13-2.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.