



## Séance ordinaire du mardi 23 juillet 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois juillet, 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, Jean-Marc ALAUZET, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE. Claudine VASSAS MEJRI, suppléante de Gilbert PASTOR .

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

Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Chantal CLARAC, Henri de VERBIZIER, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Catherine DARDE, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Luc MEISSONNIER, Eric PASTOR, Eric PETIT, Marie-Hélène SANTARELLI, Jean-Luc SAVY, Bernard TRAVIER, Rabii YOUSSEUS

# **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Convention entre Montpellier Méditerranée Métropole, la Ville de Montpellier et l'Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) - Avenant n°2 - Projet de rénovation urbaine Cévennes - Petit Bard - Pergola - Autorisation de signature**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Le Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Cévennes (Petit Bard - Pergola) 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 pour finaliser le programme visé par la concession, cette opération portant sur 1 195 m<sup>2</sup> 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 Guillaume 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 *ad hoc* 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'Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA), opérateur public 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 commerce 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 € (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.

Cette convention a déterminé :

- les engagements de la Ville de Montpellier et de la Métropole qui constituent les conditions nécessaires et déterminantes, sans lesquelles EPARECA ne pourrait pas engager les investissements nécessaires à l'aboutissement de l'opération,
- les engagements d'EPARECA, conformément au dossier d'investissement soumis à son Conseil d'administration, qui constituent les conditions nécessaires et déterminantes, sans lesquelles ni la responsabilité de la Ville ni celle de la Métropole ne pourrait être recherchée en cas de manquement aux engagements incombant à chacun d'eux en application de ladite convention.

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.

La Métropole s'est engagée 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 la Métropole.

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 démembrer la propriété unique des volumes commerciaux en cas de revente.

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

Un premier avenant a été signé le 4 juin 2018 pour proroger les délais de levée des conditions suspensives jusqu'au 31 décembre 2019.

Cependant, l'état d'avancement de l'opération ne permet pas, à ce jour, de lever les conditions suspensives avant cette date.

Aussi, il est proposé au Conseil la signature d'un second avenant à la convention initiale, entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPARECA, visant à proroger une nouvelle fois d'un an les délais de levée des conditions suspensives soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Cette prorogation entraîne également la modification du terme de la convention initiale, qui serait prorogé d'un an, du 31 décembre 2029 au 31 décembre 2030.

Dans le cadre de cet avenant, la SERM s'engage à tenir informé l'EPARECA régulièrement de l'état d'avancement de l'opération et tout mettre en œuvre pour réunir les pièces nécessaires à la cession.

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

- approuver la signature de l'avenant n°2 à la convention partenariale entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPARECA prorogeant d'une année supplémentaire soit jusqu'au 31

décembre 2020 les délais de levée des conditions suspensives ;

- porter le terme de la convention partenariale entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'EPARECA au 31 décembre 2030 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer l'avenant à la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé 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 : 66 voix

Contre : 0 voix

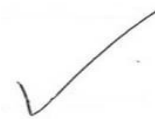
Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 10 voix

M. Gérard CASTRE, M. Robert COTTE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Stéphanie JANNIN, M. Pascal KRZYZANSKI, M. Max LEVITA, M. Mustapha MAJDOUL, Mme Patricia MIRALLES, M. Philippe SAUREL, M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 31/07/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 31 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190723-93829-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 31/07/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Projet d'avenant n°2

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.