



Séance ordinaire du lundi 30 septembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le trente septembre, 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, Jean-François AUDRIN, 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, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, 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 :

Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Thierry QUILES.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Perla DANAN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Castelnau-le-Lez - 1850 avenue de l'Europe - Cession des volumes 1 et 4 de l'état descriptif de division en volume portant sur les parcelles cadastrées AR n°142, AR n°172 et AR n°173 - Approbation

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole est propriétaire de trois parcelles au 1850 de l'avenue de l'Europe à Castelnau-le-Lez, cadastrées section AR n°142, AR n°172 et AR n°173, d'une superficie de 3 089 m², utilisées comme parking.

Une consultation a été ouverte auprès de promoteurs en vue de la vente de ces parcelles en perspective de la réalisation d'un programme de 3 250 m² de Surface De Plancher (SDP), répartis de la manière suivante :

- 2 000 m² de SDP destinés au logement abordable ;
- 850 m² de SDP destinés au logement social ;
- 400 m² de SDP destinés à du commerce.

Afin de renforcer l'attractivité du territoire de la Métropole par la relance de l'accession à la propriété et de répondre au besoin de familles ne dépassant pas un certain plafond de ressources, il est proposé de céder ce foncier en vue de la construction d'un programme immobilier à commercialiser principalement à des prix abordables.

Ces dernières années, la croissance démographique de la Métropole s'est maintenue sur la première marche du podium des grandes agglomérations françaises. Selon l'INSEE, la croissance devrait se stabiliser, tout en se maintenant cependant au double des agglomérations comparables sur les années à venir, sous réserve de réponses mieux adaptées aux besoins des populations, notamment en termes d'habitat.

Il est en effet constaté, une évasion résidentielle des populations qui travaillent sur le bassin d'emploi de Montpellier et qui vont habiter à l'extérieur, de plus en plus loin, le long des principaux axes de communication, en particulier le long de l'A9 et aujourd'hui de l'A750.

Ce phénomène concerne le plus souvent de jeunes ménages d'actifs à revenus modestes et moyens. Ces ménages s'évadent vers le grand périurbain faute de trouver des logements correspondant à leurs capacités financières aussi bien qu'à leurs aspirations pour leur premier investissement.

Parmi les conséquences, figure l'augmentation des déplacements pendulaires domicile-travail aux conséquences environnementales importantes, qui génère en outre des besoins accrus en matière d'investissements routiers ou en transports publics. Ces flux de déplacements quotidiens pèsent aussi fortement sur le budget de ces ménages.

Portée principalement par le marché de l'immobilier défiscalisé, dans un contexte de demande locative confirmée, la production neuve s'adresse pour beaucoup aux investisseurs, avec des prix de vente indissociables de l'avantage fiscal. Ainsi, moins de 30 % des foyers de la Métropole est en capacité financière d'acquérir un logement neuf dans la promotion libre et la majorité des propriétaires ne pourraient aujourd'hui plus acquérir son propre logement.

Dans ce contexte, le PLH fixe parmi ses objectifs, le développement d'une offre de logement en accession à prix abordables, enjeu devenu essentiel pour lutter contre le phénomène de tension du marché immobilier. Cet enjeu relève d'une responsabilité collective, partagée avec les professionnels de l'immobilier.

Pour inverser les tendances à moyen et long terme, l'intervention de la collectivité ne peut se concevoir comme une simple aide directe à l'accédant car cette action n'aurait aucun effet sur le marché immobilier local à long terme, puisqu'elle entretiendrait des niveaux de prix de vente élevés.

L'objectif est donc d'agir à moyen et long terme en mobilisant l'ensemble des acteurs, en premier lieu les promoteurs et les concepteurs, mais également toute la chaîne des intervenants concernés, afin de réinterroger l'ensemble des facteurs et des processus qui conduisent à former le prix de vente final du logement, aussi bien que ses caractéristiques en termes d'habitabilité et de qualité de vie.

Dans ce cadre, en avril 2017, les projets proposés par des promoteurs sur ce foncier ont été étudiés. La proposition présentée par la société SOGERIM répondait le mieux aux attentes de la Métropole, envisageant la réalisation de 3 250 m² de SDP et maintenant les possibilités de stationnement sur deux aires de stationnement restant la propriété de Montpellier Méditerranée Métropole. Une division en volumes de cette emprise foncière préservant les volumes de stationnement est donc nécessaire pour mettre en œuvre cette opération immobilière.

Un projet d'état descriptif de division en volumes a été réalisé le 14 juin 2019 par la SARL ENJALABERT, géomètres-experts DPLG, créant 4 volumes sur les parcelles AR n°142, AR n°172 et AR n°173, avenue de l'Europe à Castelnau-le-Lez :

- volume 1 – logements et commerces s'exerçant sur les niveaux rez-de-chaussée, R+1 et infini de la cote 33.65m à l'infini ;
- volume 2 – parc de stationnement Ouest s'exerçant sur le niveau rez-de-chaussée de la cote 36.76m à la cote 40.10m ;
- volume 3 – parc de stationnement Est s'exerçant sur le niveau rez-de-chaussée de la cote 36.76m à la cote 40.10m ;
- volume 4 – tréfonds, s'exerçant de la cote moins infini à la cote 33.65m.

Les volumes 1 et 4 de l'état de division en volume, seront cédés au promoteur pour la réalisation du programme immobilier. Les volumes 2 et 3 seront conservés par Montpellier Méditerranée Métropole pour la réalisation des deux aires de stationnement public.

Après avis de France Domaine en date du 1^{er} août 2019, cette cession est proposée au prix de 585 000 Euros HT, les frais d'actes étant à la charge de l'acquéreur.

A cet effet, Montpellier Méditerranée Métropole a prononcé par anticipation sur la désaffectation le déclassement des volumes 1 et 4 de l'état de division en volume, dont l'assiette est constituée des parcelles objets de la délibération, afin de les extraire du domaine public métropolitain avant de les céder sur la base de l'article L.3112-4 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. Les conditions de cet article seront insérées en condition dans le compromis de vente.

En raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier, il conviendra de prévoir lors de la cession la constitution de toutes servitudes nécessaires au bon fonctionnement de cet ensemble immobilier et notamment des servitudes de passages de véhicules et piétons ainsi que des servitudes de passage de canalisations.

Il est également proposé de supprimer une servitude de passage de canalisation des eaux usées et une servitude réciproque de passage et de circulation, constituées entre les parcelles AR n° 74 (actuellement cadastrée AR n° 142 et 143) et AR n° 75 (désormais cadastrée n°144 et 145), celles-ci n'étant plus d'usage.

Par ailleurs, la délibération annule et remplace la précédente délibération du Conseil n°8052 du 19 décembre 2007 en ce qu'elle prévoyait une cession à la société PRAGMA de la même emprise foncière, l'opération projetée n'ayant finalement pas pu être réalisée.

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

- approuver la cession à la société SOGERIM des volumes 1 et 4 de l'état de division en volumes dont l'assiette foncière est constituée des trois parcelles cadastrées section AR n°142, AR n°172 et AR n°173, situées 1850 avenue de l'Europe à Castelnau-le-Lez, moyennant le prix de 585 000 Euros HT nets vendeur ;
- autoriser la constitution de toutes servitudes rendues nécessaires en raison de la superposition et de l'imbrication des volumes composant cet ensemble immobilier ;
- décider la suppression d'une servitude de passage de canalisation des eaux usées et d'une servitude réciproque de passage et de circulation, constituées entre les parcelles AR n° 74 actuellement cadastrée AR n° 142 et 143 et AR n° 75 désormais cadastrée n°144 et 145 ;
- dire que cette délibération annule et remplace la délibération n°8052 du 19 décembre 2007 ;
- dire que les recettes seront inscrites au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole, chapitre 909 ;
- désigner Maître DOSSA, notaire à Montpellier, en vue de la rédaction d'un compromis de vente et de la réitération de l'acte authentique de vente ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer 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 la majorité des voix exprimées.

Pour : 83 voix

Contre : 1 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 04/10/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 octobre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190930-101191-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/10/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Projet Division en Volume Agriflor.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.