



Séance ordinaire du lundi 12 octobre 2020

L'an deux mille-vingt et le douze octobre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOUL, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Lionel LOPEZ, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Jean-Luc MEISSONNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

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

Mohed ALTRAD, Michel ASLANIAN, Geniès BALAZUN, Boris BELLANGER, Florence BRAU, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Serge GUISEPPIN, Sophiane MANSOURIA, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Anne RIMBERT, Philippe SAUREL, Charles SULTAN, Bernard TRAVIER.

Absent(es) / Excusé(es) :

René REVOL

Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière - Projet de rénovation urbaine Cévennes (Petit Bard - Pergola) - Convention entre Montpellier Méditerranée Métropole, la Ville de Montpellier et l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires - Avenant n°3 - Autorisation de signature

Madame Coralie MANTION, 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 2024 pour finaliser le programme visé par la concession, 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 *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'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 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 + 100 pdb,
- 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.

Depuis, en application de la loi n°2019-753 en date du 22 juillet 2019 portant création de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) et de son décret n°2019-1190, l'EPARECA a été dissous à la date du 1er janvier 2020 et l'intégralité de ses droits, biens et obligations a été transféré à l'ANCT.

En conséquence, l'ANCT venant aux droits d'EPARECA, les engagements pris par l'EPARECA au titre de la convention partenariale en date du 15 décembre 2016 et ses avenants successifs sont intégralement repris par l'ANCT.

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'EPCI s'y est engagé à apporter sa garantie à hauteur de 50% de l'emprunt contracté par l'ANCT, 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'ANCT s'engage 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'ANCT, 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.

Un second avenant a été signé le 14 août 2019 pour proroger les délais de levée des conditions suspensives jusqu'au 31 décembre 2020.

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 troisième avenant à la convention initiale, entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'ANCT, visant à proroger ce délai jusqu'au 31 décembre 2021.

Cette prorogation entraîne également la modification du terme de la convention initiale, qui serait prorogé de

deux ans, du 31 décembre 2029 au 31 décembre 2031.

Dans le cadre de cet avenant, la SERM s'engage à tenir informé l'ANCT 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 Métropole :

- d'approuver les termes de l'avenant n°3 à la convention partenariale entre la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole et l'ANCT signée le 15 décembre 2016 ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer l'avenant 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 : 73 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 18 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Yves BARRAL, M. Boris BELLANGER, Mme Emilie CABELLO, M. Michel CALVO, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Fanny DOMBRE-COSTE, M. Abdi EL KANDOSSI, Mme Hind EMAD, Mme Maryse FAYE, M. Max LEVITA, Mme Marie MASSART, M. Manu REYNAUD, Mme Catherine RIBOT, M. Philippe SAUREL, Mme Radia TIKOUK, M. Bernard TRAVIER.

Fait à Montpellier, le 23/10/20

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 23 octobre 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20201012-142611-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 23/10/20

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Avenant 3 convention Petit Bard

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.