

Séance publique du jeudi 28 janvier 2016

Convoqué le jeudi 21 janvier 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 28 janvier 2016 à 17H00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Cédric de SAINT-JOUAN, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRECHE, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Anne Louise KNAPNOUGEL, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Khanthaly PHOUTTHASANG, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Samira SALOMON, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Henri de VERBIZIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE, Rabii YOUSOUS.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Gérard CASTRE, Perla DANAN, Jacques DOMERGUE, Vincent HALUSKA, Gérard LANNELONGUE, Mustapha MAJDOUL, Bernard TRAVIER.

Absents :

Foncier - Cession et acquisition entre la Ville et la SERM de lots de copropriété de la résidence Guillaume Apollinaire - Petit Bard

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre du PRU Cévennes (Petit Bard - Pergola), la Ville de Montpellier et son concessionnaire, la SERM, procèdent à la revalorisation et la redynamisation de l'appareil commercial, enjeu majeur de changement d'image et de désenclavement du quartier. L'intervention repose sur deux principes :

- la restructuration des commerces existants pour en améliorer la commercialité et la qualité,
- la création de nouvelles surfaces commerciales en pied d'immeubles neufs qui viendront conforter cette polarité commerciale.

Il s'agit de maintenir, en l'améliorant, une offre de proximité pour les habitants du quartier, mais également de conférer une attractivité commerciale nouvelle qui permettra l'ouverture du Petit Bard par la venue d'une clientèle extérieure au quartier.

La restructuration des locaux situés en rez-de-chaussée et au premier étage de la copropriété Apollinaire, pour partie propriété de la Ville de Montpellier et pour partie propriété de la SERM, constitue un des éléments essentiels de ce dispositif. L'objectif est de réaliser un linéaire commercial tourné vers la nouvelle place publique et vers la rue Paul Rimbaud réaménagée. Cette restructuration permettra en outre à la copropriété Apollinaire de se résidentialiser.

La copropriété est cadastrée section KV 380 et 381 (ex- KV7) et les lots concernés sont :

Pour la Ville :

Lot n°	Nature	Surface m ²	Surface utile pondérée
3	Local commercial	42	44,9
20	Cave	29	
4	Local commercial	57	60,7
29	Cave	37	
35	Local commercial	152	162,5
47	Cave	105	
36	Local commercial	40	42,9
48	Cave	29	
37	Local commercial	40	42,9

57	Cave	29	
38	Local commercial	152	162,5
58	Cave	105	
39	Logement	76	77,2
41	Cave	12	
116	Parking	Sans objet	
118	Parking		
total		905	593,6

Pour la SERM :

Lot n°	Nature	Surface m²	Surface utile pondérée
67	Local commercial	42	44,9
77	Cave	29	
68	Local commercial	57	60,7
78	Cave	37	
69	Local commercial	42	44,9
86	Cave	29	
70	Local commercial	57	60,7
87	Cave	37	
71	Local commercial	69	72,8
95	Cave	38	
72	Local commercial	86	94,4
96	Cave	84	
97	Cave	6	0,6
100	Cave	17	0,7
98	Cave	5	0,5
90	Cave	5	0,5
99	Cave	5	0,5
88	Cave	7	0,7
89	Cave	5	0,5
79	Cave	6	0,6
80	Cave	5	0,5
81	Cave	5	0,5
82	Cave	7	0,7
total		670	384,7

Le projet proposé, validé par la délibération du Conseil municipal n° 2014/444 du 6 novembre 2014, prévoyait un échange sans soulte des locaux Ville et SERM (valorisé à 870 000 €).

Deux obstacles se sont avérés depuis cette délibération nécessitant de modifier les modalités de la transaction, sans obérer les conditions de fond qui demeurent inchangées :

- la SERM n'a pu se rendre propriétaire du lot 89 (une cave), à la suite du refus du juge de prononcer l'ordonnance d'expropriation pour des motifs procéduraux,
- l'état locatif, mis à jour par la SERM le 1^{er} décembre 2015, fait état de locaux SERM occupés par des anciens exploitants commerciaux et fonds de commerce, même si certaines expropriations ont été réalisées pour les murs.

Afin que la SERM maîtrise librement l'ensemble des immeubles objets de la vente et afin que la Ville récupère des locaux libres d'occupation ou grevés d'occupation régulièrement consenties, il est proposé, en lieu et place de l'échange initial, un processus de régularisation de la vente en deux temps :

- Vente immédiate par la Ville à la SERM des locaux appartenant à la Ville. Ces locaux sont pour partie libres d'occupation et pour partie occupés régulièrement par la Mission Petit Bard de la SERM (bail du

1^{er} avril 2008 renouvelé jusqu'au 31 mai 2018) et par l'association des Restaurants du Cœur suivant une convention d'occupation temporaire du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

La vente des locaux de la Ville à la SERM, incluant le transfert des deux conventions d'occupation et baux en cours, interviendrait avant mi-2016, mais avec paiement intégralement différé afin de ne pas grever inutilement le bilan de la concession d'aménagement.

- Acquisition par la Ville des locaux SERM une fois les problèmes d'occupation des commerces et d'expropriation de la cave réglés, déclenchant dès lors le paiement par la SERM de la première vente. La revente par la SERM à la Ville interviendrait au plus tard en juin 2019, terme de la concession, la situation juridique et locative des locaux de la SERM devant avoir été réglée impérativement avant cette date.

Le prix de cession demeurerait de part et d'autre inchangé en acquisition et en cession soit 870 000 €, prix fixé par France Domaine.

Il est également sollicité que la SERM soit autorisée, en tant que de besoin et avant cession, à procéder au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, le cas échéant nécessaires.

La présente délibération remplace et annule la précédente délibération du Conseil municipal du 6 novembre 2014 en ce qu'elle prévoyait un échange foncier en lieu et place d'une vente puis d'une acquisition en deux temps.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'accepter, au vu de l'estimation des services fiscaux, de procéder à la cession à la SERM des lots n° 3-4-20-29-35-36-37-38-39-41-47-48-57-58-116 et 118 de la copropriété Guillaume Apollinaire au prix de 870 000 € ;
- d'acquérir, au vu de l'estimation des services fiscaux, auprès de la SERM, les lots n° 67-68-69-70-71-72-77-78-79-80-81-82-86-87-88-89-90-95-96-97-98-99 et 100 de la copropriété Guillaume Apollinaire au prix de 870 000€;
- d'autoriser la SERM à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme qui s'avéreraient le cas échéant nécessaires aux travaux de réhabilitation et aménagement des locaux de la Ville avant réitération de l'acte authentique ;
- de confier la rédaction de l'acte authentique à Me Laurent DAUDET (office notarial Lexnot à Montpellier), aux frais de la SERM pour l'acquisition des locaux de la Ville ;
- de confier la rédaction de l'acte authentique à Me Laurent DAUDET (office notarial Lexnot à Montpellier), aux frais de la Ville pour l'acquisition des locaux de la SERM ;
- de dire que la présente délibération annule et remplace la délibération n° 2014/444 du 6 novembre 2014 ;
- de dire que les recettes et dépenses seront imputées au budget de la Ville ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,



Philippe SAUREL

Publiée le : 29/01/2016