

Séance publique du lundi 17 février 2014

Convoqué le mardi 11 février 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 17 février 2014 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Sophie BONIFACE-PASCAL, Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Nancy CANAUD, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Laure FARGIER, Arnaud JULIEN, Nadia MIRAoui, Jacques TOUCHON.

Absents :

Stéphanie BLANPIED, Sarah EL ATMANI, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Vente du Domaine du Grand Puy Chemin des Comportes et chemin de Poutingon Parcelles cadastrées DZ 111, DZ 113, DZ 115 partie et EH 44 partie

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par acte notarié du 26 octobre 2007, la Ville a acquis les 17 hectares de vignes du Domaine du Grand Puy situé chemin des Comportes, à proximité de l'éco-quartier des Grisettes, afin d'aménager l'« Agriparc » du Mas Nouguier, véritable poumon vert du quartier où sont conservés les espaces viticoles et où sont aménagés, pour le public, des chemins piétons.

La Ville a maintenu la production viticole et exploite un rucher, un projet de maraîchage biologique étant en cours d'étude. De nombreuses manifestations pédagogiques sont organisées, en particulier à destination des enfants, des groupes scolaires et des centres de loisirs.

La Ville a, par la suite, acquis par voie de préemption le 2 juin 2008 la demeure principale du XVIII^e siècle du Grand Puy, classée par arrêté du 23 janvier 1943 à l'inventaire des sites, parcelle cadastrée DZ 111 et son chemin d'accès cadastré DZ 113.

La bâtisse, inoccupée depuis plusieurs années est en très mauvais état et a subi plusieurs incendies qui ont fragilisé la structure et les toitures. La demeure comprend un bâtiment principal en R+1, un logement de gardien, et des annexes de type caves vinicoles, garages et une orangerie, pour une superficie totale bâtie d'environ 800 m².

En raison des coûts de travaux, d'entretien, et compte-tenu de la taille de la bâtisse, de la distribution de ses pièces et de son état de dégradation, la Ville n'a pas réalisé d'équipement public sur ce site.

Par délibération du Conseil municipal du 22 juillet 2013, il a été décidé la mise en vente publique de ce bien après publicité sur la base d'un cahier des charges de consultation, la Ville conservant bien entendu l'ensemble des espaces verts et viticoles de l'Agriparc qu'elle développe et valorise.

Dans cette perspective, la Ville étant également propriétaire depuis le 11 janvier 2012 d'une propriété située à proximité, chemin de Poutingon, et dans l'hypothèse où l'acquéreur du domaine du Grand Puy serait porteur d'un projet économique non compatible avec le caractère et les contraintes particulières du Domaine du Grand Puy, il a été proposé, en option, de céder une emprise à détacher d'environ 3000 m² de terrain nu de la parcelle en question, cadastrée EH 44.

La parcelle EH 44, partiellement bâtie, n'a pas été affectée à un usage public et a été acquise au titre des réserves foncières en accompagnement des réflexions urbaines menées sur le secteur de Poutingon. Cette parcelle est située en zone 4AU1-1f du PLU à vocation principale d'activités et d'hébergement des personnes en difficultés.

La vente comporte en conséquence deux lots, le premier lot constituant le principal de la vente, le second étant optionnel et complémentaire de la vente du lot 1 dont il constitue l'accessoire :

- **En lot 1 :** vente de la demeure, d'une partie du parc et du chemin principal d'accès, situés en zone agricole A du PLU pour une superficie d'environ 14 815 m² (parcelles cadastrées DZ 113, 111 et 115p)
- **En lot 2 :** un terrain nu d'environ 3000 m², cadastré EH 44p, situé chemin de Poutingon en zone à urbaniser 4AU1 (activité/hébergement ou logement pour personnes en difficultés) du PLU.

La mise à prix du lot 1 s'élève à 450 000 € et celle du lot 2 s'élève à 150 000 €, sur la base d'un avis des Domaines en date du 6 mars 2013.

Deux propositions d'acquisition ayant été déposées, l'analyse des offres d'acquisition a été soumise à la Commission communale des cessions immobilières, réunie le 14 janvier 2014, qui a émis un avis favorable à l'offre de l'association des Compagnons de Maguelone portant sur les lots 1 et 2.

La proposition de l'association « Les Compagnons de Maguelone » prévoit d'une part, concernant le lot 1, d'aménager un lieu de petite restauration et salon de thé, de location de salles pour les séminaires et associations, et un espace commercialisation de produits locaux issus de l'économie solidaire et agricole, et d'autre part, concernant le lot 2, d'installer un établissement médico-social à destination des personnes handicapées vieillissantes couplée au siège de l'entreprise adaptée (ancien « atelier protégé ») en cours de création et dont l'objet est la gestion d'activités tertiaires et de prestation de service viticole développée en particulier sur le Grand Puy.

L'offre de prix sur le lot 1 est de 450 000 €HT et l'offre de prix sur le lot 2 de 150 000 € HT.

L'offre de l'association des Compagnons de Maguelone a été analysée au regard des critères posés par la Ville dans la délibération du Conseil municipal du 22 juillet 2013, repris par le cahier des charges de consultation, qui prévoyait pour mémoire :

- de veiller à la qualité du projet et des travaux envisagés (10 points), en intégrant les conditions de respect des qualités patrimoniales et paysagères du site, des règlements de classement, d'inscription du site et d'établissement recevant du public, de composition et références de l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- de développer un projet en synergie avec les actions de la Ville (5 points), en particulier en termes d'ouverture, d'animation du site en lien avec le territoire et le public et de développement de l'emploi et de l'insertion professionnelle ;
- d'apporter les garanties de réalisation d'un projet sur la base d'une étude de faisabilité, de garanties financières assurées en adéquation avec l'investissement global nécessaire, dont les postes de travaux (3 points) ;

- de respecter un prix minimum requis de cession du bien sur la base d'un prix plancher conforme à l'évaluation des Domaines (1 point) ;
- de préciser un calendrier prévisionnel de réalisation du projet (1 point), la Ville ne cédant pas le bien en vue d'une opération de réserve foncière.

L'Association des Compagnons de Maguelone est une association laïque « loi 1901 » créée le 6 mai 1969 dont le siège social est situé sur le domaine de la cathédrale de Maguelone, site classé, dont le projet envisagé est décrit ci-après.

Concernant le lot 1 :

L'Association des Compagnons de Maguelone s'est entourée de Monsieur Dominique Larpin, architecte en chef des monuments historiques avec lequel elle collabore de façon récurrente sur le site de la cathédrale de Maguelone, en vue de proposer une restauration des bâtis et une reconstitution des jardins dans leurs dispositions d'origine et selon des savoir-faire traditionnels. Les prescriptions et enjeux de préservation et de mise en valeur de ce riche patrimoine, partiellement classé et inscrit, font l'ambition de ce projet.

Aucun volume bâti complémentaire, aucune clôture altérant la perception du site ne sont envisagés.

En effet, le projet de l'acquéreur est « de faire du Domaine du Grand Puy un lieu attractif pour les populations des quartiers environnants, des Montpelliérains et au-delà », en assurant l'interface entre l'urbain et le rural, dans la continuité de la Rambla des Grisettes et vers l'Agriparc et les activités qui y sont développées.

Le projet s'inscrit en conséquence dans une logique d'ouverture la plus large à la fois des espaces au public et d'accessibilité aux activités proposées à destination du plus grand nombre, à travers l'installation d'un lieu de petite restauration et de salon de thé, d'un point de vente permanent de produits locaux issus de l'agriculture locale ou de l'économie solidaire, d'un point de vente temporaire de type marché paysan ou bouquiniste, de location de salles de séminaires ou réceptions, d'accueil occasionnel des associations d'habitants, d'organisation d'évènements musicaux ou d'expositions.

En outre, une ouverture permanente des jardins au public est proposée, en cohérence avec l'Agriparc, lui-même labellisé dans la catégorie « Nature en Ville » à la suite du concours éco-quartier lancé par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.

La dimension d'ouverture au public, au quartier et le lien avec le territoire sont très clairement appréhendés.

S'agissant du développement de l'emploi et de l'insertion professionnelle, le projet s'inscrit dans une dynamique liée à l'économie sociale et solidaire, créatrice d'emplois adaptés, conforme par nature à l'objet social de l'Association.

Le candidat prévoit concrètement la création de 9 emplois en équivalent temps plein pour les activités proposées pour le lot 1, qui compléteront les emplois proposés sur le lot 2.

Son objectif est essentiellement de faire de ce projet « un outil d'inclusion et de valorisation des personnes et une voie d'insertion des personnes habituellement marginalisées », de valoriser par le travail les personnes en situation de handicap ou de difficultés sociales, encadrées par des professionnels.

L'Association propose un investissement global de 2,706 M€ TTC pour la réhabilitation de ce site, comprenant 2,227 M€ TTC de travaux, dont elle assure le financement à hauteur de 22,3% sur fonds propres (acquisition foncière + frais annexes), le restant étant financé par emprunt bancaire, à l'exclusion d'appel à financement tiers autre qu'établissement bancaire.

L'association envisage une réalisation du projet à l'horizon 2016.

La Ville, pour sa part, devra avoir réalisé l'aire de stationnement publique de l'Agriparc du Mas Nouguier, commune à l'Agriparc et au site cédé à l'acquéreur, comme prévu au cahier des charges de consultation.

Le compromis de vente du lot 1 sera conditionné d'une part à l'octroi du permis de construire purgé de tout recours, après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et de la commission des sites, et d'autre part au versement d'un dépôt de garantie de 12% du prix de vente avant signature de l'acte définitif de vente.

Concernant le lot 2 :

L'association des compagnons de Maguelone souhaite également se porter acquéreur du lot 2 en complément du projet qu'elle envisage de développer sur le domaine du Grand Puy (lot1).

En effet, l'Association poursuivrait sur ce lot un double objectif :

- implanter le siège et les bureaux de l'entreprise adaptée (anciens ateliers protégés), en cours de création en partenariat avec l'Etat et le Conseil général, qui doit accueillir, sur orientation de la Maison départementale des personnes handicapées du Conseil général, des personnes proches du travail en milieu ordinaire et développer la gestion d'activités tertiaires et de prestation viticole en lien notamment avec les activités proposées sur le Domaine du Grand Puy et de l'Agriparc du Mas Nouguier,
- dans le cadre de la problématique du vieillissement des personnes handicapées, mettre en place des solutions d'accueil spécifiques, les EHPAD étant des structures apparaissant de plus en plus mal adaptées à des populations d'écart d'âge conséquent et connaissant des problématiques différentes.

L'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet serait de l'ordre de 3200 m², sachant que la Ville avait prévu de céder une emprise de 3000 m² révisable à la marge tel que l'indiquait le cahier des charge. 2500 m² de surface de plancher seraient approximativement développés en vue d'accueillir 20 à 30 personnes en difficultés, ainsi que des stagiaires de l'entreprise adaptée.

Cet établissement médico-social devrait générer la création de 25 à 40 emplois.

La mise à prix de ce lot étant de 150 000 € HT soit 50 € /m², une modification des emprises engendrera une révision du prix total selon l'arpentage qui sera réalisé par géomètre-expert. Ce prix correspond au prix d'acquisition au m² de terrain nu acheté par la Ville en 2012 en zone d'urbanisation future, dont notamment les réseaux devront être recalibrés et raccordés par l'acquéreur en fonction de son projet.

Le compromis de vente du lot 2 sera conditionné au versement d'un dépôt de garantie de 12% du prix de vente avant signature de l'acte définitif de vente.

Concernant le lot 2, il est également spécifiquement proposé une clause résolutoire de la vente en cas de non réalisation du projet dans le délai de 6 ans à compter de la signature du compromis de vente.

L'ensemble des emprises de la vente, lots 1 et 2, feront l'objet de calculs de superficies et de divisions parcellaires suivant arpentage réalisé par géomètre – expert.

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal :

- d'autoriser la vente par la Ville de Montpellier à l'association « Les Compagnons de Maguelone » du lot n°1 correspondant au Domaine du Grand Puy cadastré DZ 111, DZ 113 et DZ 115p à diviser, situé chemin des Comportes ayant une contenance d'environ 14 815 m² au prix de 450 000 € HT,

- d'autoriser la vente par la Ville de Montpellier à l'association « Les Compagnons de Maguelone » du lot n°2 correspondant à la parcelle cadastrée EH 44 partie pour une superficie d'environ 3000 m² situé chemin de Poutingon au prix de 50 €/m² HT,
- de dire que les ventes des deux lots seront réitérées par deux actes authentiques établis par Maître André BONNARY, notaire à Montpellier, aux frais de l'acquéreur,
- d'autoriser la Ville à faire recette du montant de cette vente,
- d'autoriser Madame le Maire ou à défaut l'adjoint délégué à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 18 février 2014