

Séance publique du lundi 22 juillet 2013

Convoqué le mardi 16 juillet 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 22 juillet 2013 à 16H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, , Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEGHAR, JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, , Christian BOUILLE, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Marlène CASTRE, Magalie COUVERT, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Jacques MARTIN, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Stéphane MELLA, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

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

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Sophie BONIFACE-PASCAL, Josette CLAVERIE, Perla DANAN, Jacques DOMERGUE, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Hélène QVISTGAARD, Régine SOUCHE, Patrick VIGNAL.

Absents :

Laure FARGIER, Martine PETITOUT.

Mise en vente du Domaine du Grand Puy et d'un terrain situé chemin de Poutingon Parcelles cadastrées DZ 111, DZ 113, DZ 115p et EH 44p

Michaël DELAFOSSE rapporte :

Par acte notarié du 26 octobre 2007, la Ville a acquis 17 hectares de vignes du Domaine du Grand Puy situé chemin des Comportes, à proximité de l'éco-quartier des Grisettes, afin d'aménager un « Agriparc », 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, classée par arrêté du 23 janvier 1943 à l'inventaire des sites, parcelle cadastrée DZ 111 et son chemin d'accès cadastré DZ 113.

Le bâtiment principal, inoccupé depuis plusieurs années est en très mauvais état et a subi plusieurs incendies qui ont fragilisé la structure et les toitures.

La partie bâtie du domaine consiste :

- en une demeure principale en R+1 d'une superficie de 372 m²
- en un logement de gardien d'une superficie de 87 m²
- en annexes de type caves vinicoles et garages d'une superficie de 296 m²
- en une orangerie d'une superficie de 39 m²,

soit une superficie totale bâtie d'environ 800 m².

En raison des coûts de travaux, d'entretien, et compte-tenu de la taille du bâti, de la distribution des pièces et de son état de dégradation, la Ville n'a pas réalisé d'équipement public dans le bâtiment du domaine du Grand Puy.

Dans le cadre de la gestion du patrimoine communal, il est en conséquence proposé la mise en vente de ce bien, la Ville conservant bien entendu l'ensemble des espaces verts et viticoles de l'Agriparc qu'elle développe et valorise.

Toutefois, la Ville souhaitant préserver au mieux les intérêts de développement de ce site, un projet de développement économique du secteur tertiaire semble envisageable sur le site tout en préservant à la fois le caractère agricole de la zone et les qualités architecturales et paysagères de ce patrimoine.

Dans cette perspective, la Ville étant également propriétaire depuis le 11 janvier 2012 d'une propriété (parcelle EH 44) 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, il est proposé, en option, de céder une emprise à détacher d'environ 3000 m² de terrain nu de la parcelle 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.

Un second type de projet semblerait acceptable sur ce site, en vue d'aménager un ou deux logements adossés à une activité économique ou professionnelle sur le domaine du Grand Puy, mais en ce cas ne permettrait pas l'affermissement de l'option d'acquisition de la parcelle EH 44 destinée à accueillir de l'activité.

La Ville se propose de céder le patrimoine désigné ci-dessous par une vente de gré à gré après sélection des acquéreurs.

L'offre de base proposée à l'acquisition est le lot 1, le lot 2 ne pouvant être qu'un complément optionnel à l'acquisition du lot 1 dans le cadre d'un projet de développement économique le nécessitant.

Désignation des biens vendus :

LOT	Parcelle	Nature	Contraintes du PLU et servitudes d'urbanisme	Surface à céder (environ)	Prix plancher
1	DZ 113	chemin d'accès au domaine	zone agricole A espace boisé classé site classé et inscrit à l'inventaire des sites	945 m ²	450 000 € HT
	DZ 111	bâtiment et parc paysager		12 870 m ²	
	DZ115p	terrain nu		1000 m ²	
2	EH 44 p	terrain nu	zone 4AU1-1f à vocation d'activités	Environ 3000 m ²	50€/m ² , soit environ 150 000 € HT

Sont envisagées les modalités de vente suivantes :

- insertion d'un avis de publicité dans la presse locale et sur le site internet de la Ville de Montpellier,
- information de la chambre départementale des notaires,
- remise d'un cahier des charges de cession aux demandeurs intéressés fixant les critères de choix des offres d'acquisition, dans le cadre soit prioritairement d'un projet à vocation d'activité, soit à titre secondaire d'un projet mixte, professionnel et habitation,
- prix plancher de vente fixé au vu de l'estimation des services fiscaux, soit 450 000 € pour le lot 1 et 50 €/m² (environ 150 000 €) pour le lot 2.

L'analyse des offres d'acquisition sera soumise à la Commission communale des cessions immobilières et le candidat retenu sera le mieux-disant au regard des critères de sélection suivants notés sur 20 points :

1. Qualité du projet et des travaux envisagés (respect des qualités patrimoniales et paysagères du site, des règlements de classement et d'inscription du site, le cas échéant de la réglementation ERP, de la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre) – 10 points
2. Synergie du projet proposé avec les actions de la Ville – 5 points
- Ouverture et animation du site avec le territoire et le public
- Développement de l'emploi et de l'insertion professionnelle
3. Qualité de l'étude de faisabilité, garanties financières, adéquation du financement proposé avec l'investissement global nécessaire dont travaux – 3 points
4. Prix d'acquisition du bien sur la base du prix plancher proposé – 1 point
5. Calendrier prévisionnel de réalisation du projet – 1 point

Seules les propositions d'acquisition portant sur un projet d'aménagement de locaux à vocation d'activité tertiaire ou de locaux mixtes, professionnel et habitation seront analysées.

Un compromis de vente sera signé avec le candidat sélectionné, notamment sous condition suspensive de l'octroi du permis de construire et après délibération du Conseil municipal autorisant la vente du bien.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser la mise en vente après publicité :
 - . des parcelles cadastrées DZ 111, DZ 113 et DZ 115p d'une superficie totale d'environ 14 815 m² situées chemin des Comportes, partiellement issues du domaine du Grand Puy, au prix plancher de 450 000 € HT,
 - . d'une partie de la parcelle EH 44 en état de terrain nu d'une superficie d'environ 3000 m² situé chemin de Poutingon, au prix plancher de 50 €/m² ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 23 juillet 2013