

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 BENOUEARGHA-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.

FONCIER

Vente Ville / Communauté d'Agglomération de Montpellier

Secteur Sud A9 et Sud Zénith

2ème Tranche

Michaël DELAFOSSE rapporte :

La Communauté d'Agglomération de Montpellier envisage l'aménagement du nouveau quartier OZ autour et en liaison de la nouvelle gare TGV à édifier au sud de l'autoroute A9 et constitue parallèlement des réserves foncières au sud de l'avenue Albert Einstein, face au Zénith, en vue de la réalisation d'une zone d'aménagement d'intérêt communautaire.

Le foncier nécessaire à la réalisation de ces deux projets appartient en grande partie à la Ville de Montpellier.

Le 1^{er} octobre 2012, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la cession de ces terrains à la Communauté d'Agglomération et a autorisé la vente immédiate d'une première tranche du parcellaire concerné.

Par acte du 10 décembre 2012, une première tranche a ainsi été cédée au prix de 2 697 066 € pour une contenance de 15 hectares.

Il convient aujourd'hui de céder à la Communauté d'Agglomération la deuxième tranche parcellaire.

Les parcelles concernées sont cadastrées SE 74, SK 22-24, SN 18p-26p-23p-17p, SO 13p, SP 14p-15p-16p, ST 4p-22p-25p-28p-20p-23p-26p, SW 22-10, SS 9-12p, SV 11-12-13-14-15-16-63-65-68-43, RB 3-8-9-10-15 (moitié indivise)-18-19-20-21-22-31-37-38-39-40 sur la Commune de Montpellier et DI 25-90-91p sur la commune de Mauguio.

Il est envisagé de céder ce foncier au prix global de 5 951 274 €, selon emprises définitives en cours de division parcellaire, pour une contenance totale de 386 590 m².

Les prix unitaires de cession s'établissent à :

- 18 €/m² pour les terres classées par le PLU en zone à urbaniser stricte AU0-5
- 10 €/m² pour les terres classées en zone agricole A,
- à l'euro symbolique pour les bassins de rétention classés en zone naturelle N de la Mogère,
- à 6€/m² pour les terres agricoles classées en zone agricole A sur la commune de Mauguio.

Trois modalités particulières de cession doivent être envisagées en fonction des caractéristiques propres à ces biens.

En effet, bien que par la présente délibération la Ville s'engage à céder immédiatement l'intégralité du foncier composé du parcellaire décrit ci-avant, les contraintes de libération d'une partie de ce foncier nécessite de procéder par plusieurs actes de cession.

La cession de l'ensemble de ces parcelles fera en conséquence l'objet de trois actes de cessions distincts selon les modalités suivantes :

1. Un premier acte authentique de vente, définitif, interviendra avant la fin de l'année 2013 et concernera tous les biens libres d'occupation ou occupés en vertu de contrats de location d'habitation, mise à disposition ou de bail commercial.

Le parcellaire concerné ci-dessous désigné, d'une contenance totale d'environ 294 912 m² sera cédé au prix total de 5 576 070 €, au prorata exact des superficies à détacher, et dont le prix unitaire est arrêté, en deux échéances de paiement :

- 50% à la signature de l'acte et, en tout état de cause, avant le 31 décembre 2013,
- 50 % avant le 30 juin 2014.

La désignation du parcellaire objet du premier acte de vente est le suivant :

Sur la commune de Montpellier :

- Les parcelles numérotées : SE 74, SK 22-24, SN 18p-26p-23p-17p, SO 13p, SP 14p-15p-16p, ST 4p-22p-25p-28p-20p-23p-26p, SW 22-10, SS 9-12p, SV 11-12-43, RB 3-8-9-10-15 (moitié indivise)-19-21-22-31-37-38-39-40.

Sur la commune de Mauguio :

- Les parcelles numérotées DI 25-90 et 91p.

Les caractéristiques particulières de ce parcellaire sont les suivantes :

- La parcelle cadastrée RB 15 en nature de chemin est vendue pour moitié indivise.
- La parcelle cadastrée SK 22 supporte un bâtiment à usage d'habitation avec jardin attenant et fait l'objet de deux contrats de baux d'habitation.
- La parcelle cadastrée RB 19 supporte un bâtiment à usage d'habitation avec jardin attenant et occupée au titre de deux conventions de mise à disposition au profit des associations "PEINA DEI CLAPAS" et "L'ETOILE BLEUE".
- Les parcelles cadastrées SS 9, SW 10 et 22 sont occupées, au titre d'une convention d'occupation précaire et révocable, par le GAEC « LA ROSEE ».
- La parcelle cadastrée RB 22 est occupée au titre d'un bail commercial au profit de la société OGF, entreprise de marbrerie funéraire.

La Communauté d'agglomération sera subrogée aux droits et obligations de la Ville de Montpellier dans le cadre de la cession et reprendra à son compte les contrats de location en cours.

2. Une seconde partie du parcellaire fera l'objet d'un avant-contrat sous forme de compromis de vente dont la vente sera rendue définitive après levée de la condition suspensive tenant en la libération des terrains par la Ville de Montpellier dans le délai prédéterminé de 5 ans.

Le parcellaire concerné, ci-dessous désigné, d'une contenance totale de 29 334 m², sera cédé au prix global de 375 204 €.

Dans le délai de cinq ans, la Ville ayant procédé à la libération des emprises spécifiquement occupées sera tenue, dès cette libération, de réitérer par acte authentique la vente des terrains à la Communauté d'agglomération de Montpellier qui sera dès lors tenue au paiement intégral du prix.

Au terme du délai de cinq ans, en cas d'impossibilité pour la Ville d'avoir procédé à la libération de ces emprises, trois cas de figure se présenteront au seul bénéfice de la Communauté d'agglomération de Montpellier :

- la Communauté d'agglomération décide de renoncer à acquérir les terrains ;
- la Communauté d'agglomération décide d'acquérir les terrains grevés d'occupation et de faire son affaire personnelle de la libération des emprises. En ce cas, sous couvert d'avis des services fiscaux, un abattement de 50% au prix de vente pour cause d'occupation sera opéré, soit 187 602 € ;
- la Communauté d'agglomération accepte l'entrée en vigueur de la clause de revoyure entre les parties, et la Ville et l'Agglomération s'obligent à se rapprocher en vue de déterminer les suites à donner, notamment en fonction de l'avancement de la libération des emprises et en vue de convenir de nouvelles conditions particulières ou prorogation de délais.

En tout état de cause, l'avant-contrat ne comportera pas de clause pénale, ou tout autre ayant même effet, à l'encontre de la Ville du fait de l'absence d'accomplissement de la condition suspensive.

La désignation de ce second parcellaire est la suivante :

- Sur la commune de Montpellier : les parcelles cadastrées RB 18 et 20.

Les caractéristiques particulières de ce parcellaire sont les suivantes :

- Les parcelles cadastrées RB 18 et 20 sont en partie occupées par une aire d'accueil des gens du voyage aménagée par la Ville.

3. Une troisième et dernière partie du parcellaire fera également l'objet d'un avant-contrat sous forme de compromis de vente dont la vente sera rendue définitive après levée de la condition suspensive tenant en la libération des terrains par la Ville de Montpellier dans le délai prédéterminé de 5 ans.

Le parcellaire concerné ci-dessous désigné d'une contenance totale de 62 344 m² sera cédé à l'euro symbolique, s'agissant de bassins de rétention.

Dans le délai de cinq ans, la Ville ayant procédé à la libération des emprises spécifiquement occupées sera tenue, dès cette libération, de réitérer par acte authentique la vente des terrains à la Communauté d'agglomération de Montpellier.

Au terme du délai de cinq ans, en cas d'impossibilité pour la Ville d'avoir procédé à la libération de ces emprises, trois cas de figure se présenteront au seul bénéfice de la Communauté d'agglomération de Montpellier :

- la Communauté d'agglomération décide de renoncer à acquérir les terrains ;
- la Communauté d'agglomération décide d'acquérir les terrains grevés d'occupation et de faire son affaire personnelle de la libération des emprises ;

- la Communauté d'agglomération accepte l'entrée en vigueur de la clause de revoyure entre les parties, et la Ville et l'Agglomération s'obligent à se rapprocher en vue de déterminer les suites à donner, notamment en fonction de l'avancement de la libération des emprises et en vue de convenir de nouvelles conditions particulières ou prorogation de délais.

En tout état de cause, l'avant-contrat ne comportera pas de clause pénale, ou tout autre ayant même effet, à l'encontre de la Ville du fait de l'absence d'accomplissement de la condition suspensive.

La désignation de ce troisième parcellaire est la suivante :

- Sur la commune de Montpellier : les parcelles cadastrées SV 13, 14, 15, 16, 63, 65, et 68.

Les caractéristiques particulières de ce parcellaire sont les suivantes :

- Les parcelles SV 13, 14 et 15 font l'objet d'une obligation de libération suivant arrêt de la Cour d'appel de Montpellier en date du 11 avril 2013.

Les parcelles cadastrées section SV 13, 14, 15, 16, 63, 65 et 68 font partie du domaine public de la Ville. La Communauté d'Agglomération les incorporera dans son domaine public et maintiendra leur affectation. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de procéder à leur déclassement préalablement à la vente, en application des dispositions de l'article L. 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La rédaction des actes de cession est confiée à l'Office notarial de Baillargues et les frais inhérents à la rédaction des actes et leurs accessoires seront pris en charge par la Communauté d'agglomération de Montpellier.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal :

- de procéder à la vente à la Communauté d'Agglomération de Montpellier des parcelles cadastrées SE 74, SK 22-24, SN 18p-26p-23p-17p, SO 13p, SP 14p-15p-16p, ST 4p-22p-25p-28p-20p-23p-26p, SW 22-10, SS 9-12p, SV 11-12-13-14-15-16-63-65-68-43, RB 3-8-9-10-15 (moitié indivise)-18-19-20-21-22-31-37-38-39-40 sises sur la commune de Montpellier et des parcelles cadastrées DI 25-90-91p sises sur la commune de Mauguio, d'une contenance totale d'environ 386 590 m², au prix de 5 951 274 € selon emprises définitives en cours de division parcellaire et au vu de l'avis des Services Fiscaux ;
- de procéder à la signature d'un premier acte de vente passé avant fin 2013 pour les parcelles cadastrées SE 74, SK 22-24, SN 18p-26p-23p-17p, SO 13p, SP 14p-15p-16p, ST 4p-22p-25p-28p-20p-23p-26p, SW 22-10, SS 9-12p, SV 11-12-43, RB 3-8-9-10-15 (moitié indivise)-19-21-22-31-37-38-39-40 sises sur la commune de Montpellier et des parcelles cadastrées DI 25-90-91p sises sur la commune de Mauguio, d'une contenance totale d'environ 294 912 m², cédées au prix global de 5 576 070 € selon emprises définitives en cours de division parcellaire.
- de dire que le paiement du prix de la vente des parcelles désignées à l'alinéa supra sera acquitté par la Communauté d'Agglomération à hauteur de 50% en 2013 et 50% en 2014 ;
- de procéder à la signature d'un compromis de vente sous condition suspensive de libération des lieux sous cinq ans dans les conditions sus-énoncées, concernant les parcelles cadastrées RB 18 et 20 d'une contenance totale de 29 334 m² au prix de 375 204 € ;
- de procéder à la signature d'un compromis de vente sous condition suspensive de libération des lieux sous cinq ans dans les conditions sus-énoncées, concernant les parcelles cadastrées SV 13, 14, 15, 16, 63, 65, et 68, d'une contenance totale de 62 344 m², cédées à l'euro symbolique ;
- de dire que les recettes relatives à l'ensemble de ces ventes seront imputées au budget de la Ville ;
- de désigner l'Office notarial de Baillargues en vue de procéder à la régularisation des actes corrélatifs aux frais de la Communauté d'Agglomération ;

- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, l'Adjoint Délégué à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire

A circular official stamp of the Mairie de Montpellier (Hérault) is shown. The stamp features a central emblem with a sun and a star, surrounded by the text "MAIRIE de MONTPELLIER" and "(Hérault)". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Hélène MANDROUX

Publiée le : 23 juillet 2013