

Séance publique du lundi 7 octobre 2013

Convoqué le mardi 1 octobre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles des Rencontres, le 7 lundi octobre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Eva BECCARIA, Amina BENOUGHARJA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Nancy CANAUD, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Jacques DOMERGUE, Marc DUFOUR, Christian DUMONT, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Françoise PRUNIER, Hélène QVISTGAARD, Jean-Louis ROUMEGAS, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE.

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

Michel ASLANIAN, Annie BENEZECH, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Sarah EL ATMANI, Arnaud JULIEN, Catherine LABROUSSE, Gérard LANNELONGUE, Robert SUBRA, Cédric SUDRES, Alain ZYLBERMAN.

Absents :

Christian BOUILLE, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Jacques MARTIN, Stéphane MELLA, Martine PETITOUT.

Hôtel Richer de Belleval Place de la Canourgue Projet de création d'un hôtel Vente à M. Jérôme ASIUS et M. Eric DEMON

Marc DUFOUR rapporte :

La Ville de Montpellier est propriétaire de l'hôtel Richer de Belleval, immeuble partiellement inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 18 août 1950, situé place de la Canourgue et cadastré HR 137 pour une contenance de 1038 m².

Cet hôtel particulier, issu d'un remembrement de plusieurs maisons médiévales, date de la seconde moitié du XVII^e siècle. Il a été agrandi par un descendant de Pierre Richer de Belleval, fondateur du jardin des plantes de Montpellier. Les héritiers De Belleval ont vendu l'hôtel à la commune de Montpellier le 6 septembre 1816 pour y implanter l'hôtel de ville.

A la suite du déplacement de la mairie au Polygone en 1975, le bâtiment a été mis à la disposition du ministère de la justice le 1^{er} janvier 1976 et a abrité le conseil des prud'hommes jusqu'en décembre 2010. Depuis cette date, il est inoccupé et sans affectation.

Compte tenu de sa taille, sa situation et la distribution de ses pièces, et de l'important investissement que nécessite sa réhabilitation, il ne s'avère compatible avec aucun besoin en équipement public.

Aux termes d'une délibération précédente adoptée au cours de la présente séance du Conseil municipal, la Ville a constaté la désaffectation et prononcé le déclassement du domaine public de l'hôtel Richer de Belleval.

Cet immeuble a été très peu entretenu depuis 1971, et certains éléments patrimoniaux sont très dégradés.

Une étude patrimoniale conduite par la Ville en 2010 a permis de faire le point sur l'état du bâtiment et son utilisation potentielle. Il est apparu qu'une reconversion classique en immeuble d'habitation ne permettrait pas l'utilisation et la mise en valeur des parties nobles du bâtiment.

Une consultation a été lancée en août 2011 en vue de sa vente et le projet présenté par Monsieur Jérôme Asius a été retenu au prix de 1 120 000 € (un million cent vingt mille euros), proposition conforme à l'évaluation de France Domaine dont le prix plancher était fixé à un million d'euros du fait de la lourdeur des travaux de réhabilitation du bâtiment.

Le projet présenté prévoit la réalisation d'un hôtel de grand standing, avec un parti pris d'intégration d'art contemporain au cœur de l'établissement par la mise en valeur du site par des œuvres d'artistes reconnus dans le cadre d'une réhabilitation de qualité.

Une programmation en hôtellerie haut de gamme présente en effet des qualités appropriées au lieu, avec la possibilité de tirer parti et valoriser certaines pièces particulières, comme la colonnade d'entrée, le grand escalier, la voûte peinte dans une salle du rez-de-chaussée, l'ancienne salle des mariages, lesdits éléments patrimoniaux devant être ouverts à un public plus large que la clientèle de l'hôtel.

Cet hôtel comportera des chambres, un restaurant en rez-de-chaussée sous le plafond peint restauré et un salon créé dans l'ancienne salle des mariages.

Ces derniers espaces devront être également accessibles en tout temps à une clientèle de l'espace restauration, extérieure à celle de l'hôtel, des accès tout public étant envisagés au minimum quatre jours par an.

Pour la réalisation de cette opération, Monsieur Jérôme Asius s'est associé avec Monsieur Eric Demon.

Un projet de compromis de vente a été rédigé par l'étude de Maître Bonnary, notaire à Montpellier, afin de permettre la réalisation de la vente suivant les conditions suspensives et particulières ainsi précisées :

A la charge de l'acquéreur :

- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours dans les douze mois suivant signature du compromis de vente, comportant changement de destination pour un usage commercial, transformations intérieures, ajout de constructions en surélévation partielle d'un niveau (l'obtention d'une autorisation administrative de surélévation pour un second niveau ne constituant pas une condition suspensive, l'extension totale représentant une surface de plancher de 200 m² minimum pour 4 à 6 chambres), permis de construire valant démolition si nécessaire,
- Souscription de pré-contrats avec des artistes de renommée au moins nationale, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique et pour une valeur globale minimale de 500 000€ correspondant aux frais de rémunération des artistes et de réalisation des œuvres, hors travaux et charges d'installation,
- Obtention de la part des délégataires de parkings publics de contrats de location de longue durée dans le parking « Arc de Triomphe » portant sur 5 box fermés, 10 places en amodiation, et 10 emplacements non réservés sous abonnement de droit commun, et 5 places de droit commun dans le parking « Foch », les coûts d'aménagement et de location des emplacements de stationnement étant à la charge de l'acquéreur,
- Obtention d'un ou plusieurs prêts pour un montant total estimé de 7 800 000 € (sept millions huit centmille euros) sur une durée de 10 ans pour les aménagements mobiliers et 20 ans pour le foncier, au taux maximum de 3,5%,
- Rendre compte à la Ville des travaux de réhabilitation envisagés et de leur avancement, en veillant à un soin particulier concernant le traitement des pièces nobles de l'hôtel, notamment la colonnade d'entrée, le grand escalier, la voûte peinte et l'ancienne salle des mariages,
- Obligations «propter rem» consenties pour une durée de 20 ans :
 - obligation permanente ayant pour objet de permettre au public constituant une clientèle autre que celle de l'hôtel d'accéder au pôle restauration pendant les jours et heures d'ouverture de l'établissement,
 - obligation temporaire ayant pour objet de permettre au public d'accéder à titre gratuit lors de quatre journées annuelles aux pièces dans lesquelles seront situées les œuvres d'artistes ainsi qu'aux pièces nobles (restaurant, salon créé dans l'ancienne salle des mariages, colonnade d'entrée, grand escalier) selon un calendrier fourni chaque début d'année par la Ville,

Ces obligations constituent un droit réel accessoire au droit de propriété attaché au fonds pour la durée déterminée, et s'imposant aux propriétaires successifs éventuels.

Le non-respect de ces obligations ainsi que le non-maintien des œuvres d'art se résoudra en l'allocation de dommages et intérêts à la Ville de Montpellier, évalués à 500 000 €.

A la charge de la Ville :

- Obligation de produire une autorisation d'accès motorisé permanent à la zone piétonne, le gérant bénéficiant au nom de l'hôtel d'un accès sous le régime général applicable aux propriétaires riverains de la zone piétonne,
- Définition d'une zone de dépose temporaire de type dépose-minute de 4 emplacements, soit deux places le long de la place de la Canourgue et deux places le long de la rue Sainte Croix, aménagées aux frais de l'acquéreur,
- Engagement à intercéder auprès des délégataires de parkings publics en vue de faciliter l'obtention par l'acquéreur des contrats de location d'emplacements de stationnement cités dans les conditions suspensives,
- Engagement d'autoriser la mise en place d'un jalonnement pour indiquer le lieu de situation de l'hôtel et ses accès.

En cas d'accomplissement des conditions suspensives, si l'une des deux parties ne régularise pas l'acte authentique, elle devra verser à l'autre partie une somme de 56 000 € à titre de clause pénale. L'acquéreur, à la signature du compromis de vente, remettra à l'étude notariale un chèque de ce montant à titre de séquestre.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'accepter la vente à Messieurs Jérôme Asius et Eric Demon de l'Hôtel Richer de Belleval situé place de la Canourgue et cadastré HR 137, pour la réalisation d'un hôtel de grand standing, conforme au projet présenté par Monsieur Jérôme Asius et retenu par la Ville de Montpellier au prix de 1 120 000 € HT (un million cent vingt mille euros hors taxe) ;
- d'autoriser la signature d'un compromis de vente comprenant les caractéristiques essentielles et les conditions suspensives et particulières définies dans la présente délibération ;
- de désigner Maître André Bonnary, notaire à Montpellier, en vue de procéder à la régularisation des actes et formalités nécessaires à l'exécution de cette décision ;
- 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 : 08 octobre 2013