

Séance publique du jeudi 31 mars 2016

Convoqué le jeudi 24 mars 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 31 mars 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Rémi ASSIE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Vincent HALUSKA, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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

Luc ALBERNHE, Sophia AYACHE, Perla DANAN, Julie FRÊCHE, Clare HART, Hervé MARTIN, Patrick RIVAS, Cédric de SAINT-JOUAN,

Absents :

Mustapha MAJDOUL, Patrick VIGNAL.

FONCIER

Conventions Ville / Société Héraultaise d'Economie Mixte de Construction (SHEMC)

Résiliation de la convention cadre et des 14 conventions complémentaires

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Le 14 septembre 1982, la Ville a signé avec la Société Héraultaise d'Economie Mixte et de Construction (SHEMC) une convention-cadre approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mai 1982, ayant pour objet de définir les rapports entre la Ville et la SHEMC à l'occasion de la réalisation de programmes de construction, d'aménagement et de réhabilitation de logements sur le territoire de la commune. Cette convention-cadre prévoit la passation de conventions d'application pour chaque programme.

Entre 1982 et 1988, 11 avenants et 3 conventions complémentaires ont été signés en application de ce dispositif.

Il ressort des obligations réciproques prévues dans ces conventions que :

- la SHEMC a acquis à titre onéreux les terrains à la Ville, la SERM ou des particuliers, à l'exception d'un terrain acquis à titre gratuit à la Ville (« Chapeau Rose » Pompignane),
- la commune finance les garanties d'emprunts,
- en contrepartie, la commune bénéficie d'une capacité d'attribution de logements, indéterminée, pour les 3 dernières conventions,
- 4 ans après la fin du remboursement des emprunts, les immeubles reviennent pour 10 francs symboliques à la commune selon une clause dite « de dévolution ».

Ces 14 conventions devaient arriver à terme entre 2015 et 2030. Elles ont fait l'objet d'une prorogation de 15 ans par délibération du Conseil municipal du 22 novembre 2004 portant ce terme entre 2030 et 2045.

Ces conventions sont les suivantes :

| Nom | Adresse | Nombre de | Date de signature | Année de mise en service | Année de fin de dévolution | Année de fin avec |
|-----|---------|-----------|-------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|
|-----|---------|-----------|-------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|

| | | logements | convention | | initiale | rallongement |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------------|
| Convention-cadre | - | - | 14/09/1982 | - | - | - |
| Nombre d'Or | Place du Nombre d'Or | 275 | 15/10/1982 | Janvier 1984 | Mars 2030 | Mars 2045 |
| Sablons | Rue Jules Isaac | 80 | 15/10/1982 | Février 1984 | Sept. 2029 | Sept. 2044 |
| Pastourelles | Rue de Salaison | 28 | 10/12/1982 | Mai 1983 | Sept. 2029 | Sept. 2044 |
| Métairies | Rue de Saint-Hilaire | 70 | 10/12/1982 | Août 1984 | Sept. 2029 | Sept. 2044 |
| Chapeau Rose | Rue Jules Isaac | 30 | 11/12/1982 | Mai 1983 | Déc. 2028 | Déc. 2043 |
| Nom | Adresse | Nombre de logements | Date de signature convention | Année de mise en service | Année de fin de dévolution initiale | Année de fin avec rallongement |
| Richemont 1 | Avenue Villeneuve d'Angoulême | 52 | 09/08/1983 | Déc. 1984 | Déc. 2029 | Déc. 2044 |
| Bioclimatique | Rue de Sicile | 25 | 27/03/1984 | Février 1986 | Janvier 2015 | Janvier 2030 |
| Tournezy 1 | Place de Tibériade | 68 | 16/07/1984 | Juin 1985 | Déc. 2030 | Déc. 2045 |
| Renaissance | Rue Adolphe Mion | 25 | 23/07/1985 | Juillet 1986 | Octobre 2028 | Octobre 2043 |
| Richemont 2 | Avenue Villeneuve d'Angoulême | 91 | 23/07/1985 | Juin 1986 | Sept. 2028 | Sept. 2043 |
| Terrasses de la Rauze | Rue de Saint-Hilaire | 37 | 15/05/1986 | Octobre 1987 | Sept. 2027 | Sept. 2042 |
| Tournezy 2 | Plan Tristan Bernard | 38 | 24/04/1987 | Mai 1988 | Août 2027 | Août 2042 |
| Point d'Argent | Rue Jacques Bounin | 77 | 24/12/1987 | Octobre 1989 | Juillet 2027 | Juillet 2042 |
| Magnolias | Rue Jacques Bounin | 38 | 30/11/1988 | Février 1990 | Mars 2028 | Mars 2043 |

Ces conventions prévoient une clause « de dévolution » stipulant qu'« à l'issue du remboursement des emprunts contractés par la SHEMC pour la réalisation de l'opération plus 4 ans, l'ensemble immobilier [...] sera cédé à la commune pour le prix symbolique de 10 francs ainsi que tous droits et obligations s'y rattachant. » Les 3 dernières conventions prévoient, en outre, la faculté pour la Ville de bénéficier d'un quota réservataire de logements.

ACM Habitat, légataire universel de la SHEMC, est, en droit, substitué à la SHEMC dans la mise en œuvre de ces conventions et propriétaire des terrains d'assiette et des immeubles édifiés.

ACM Habitat envisage à ce jour la mise en œuvre de programmes, parfois lourds, de réhabilitation de ce patrimoine, réhabilitation le cas échéant financée par de nouveaux emprunts. ACM Habitat sollicite en conséquence la résiliation de ce dispositif contractuel.

Il s'avère, d'une part, que la Ville n'est plus compétente en matière de gestion ou de financement de logement social. Elle n'a a priori pas vocation à récupérer en pleine propriété et en gestion ces résidences. D'autre part, les quotas de réservation de logement sont désormais très clairement encadrés par le code de la construction et de l'habitat. Cela signifie que l'application de ces conventions au bénéfice de la Ville seraient source de complexité sur le plan juridique, la réglementation n'autorisant plus la mise en œuvre d'un tel dispositif contractuel.

Ainsi, il est proposé d'accepter la résiliation pure et simple de cet ensemble contractuel par accord express entre les parties et sans indemnité de part et d'autre.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de résilier par accord amiable la convention-cadre du 14 septembre 1982 et les 14 conventions complémentaires dont la liste est précisée par la présente délibération, signées entre 1982 et 1988 entre la Ville de Montpellier et la Société Héraultaise d'Economie Mixte et de Construction, représentée par ACM Habitat qui s'y substitue, dans les conditions fixées par la présente délibération ;
- 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 : 1^{er} avril 2016