

**Séance ordinaire du
jeudi 21 novembre 2019**

**Extrait du registre des
délibérations du Conseil
municipal de la Ville de
Montpellier**

**L'an deux mille-dix-neuf et le vingt et un novembre, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,
Philippe SAUREL.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme et aménagement
foncier opérationnels**

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Daniel BOULET, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

**Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du
Code général des collectivités territoriales :**

Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Jean-Pierre MOURE, Jacques DOMERGUE ayant donné pouvoir à Christian DUMONT, Gérard LANNELONGUE ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Séverine SCUDIER ayant donné pouvoir à Robert COTTE, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Gérard CASTRE.

Absents / Excusés :

Robert BEAUFILS, Djamel BOUMAAZ, Cédric DE SAINT JOUAN, Audrey LLEDO, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patrick VIGNAL

**Quartier des Cévennes
Reconstruction du groupe scolaire Julie Daubie-Madeleine Brès
Acquisition d'un terrain à M. Yves DECOR
626 avenue Paul Rimbaud - Parcelle cadastrée MS 292p**

Madame l'Adjointe déléguée à l'Urbanisme opérationnel, Chantal MARION, rapporte

Situé à l'Ouest de Montpellier entre le quartier de la Mosson et le centre historique, le quartier des Cévennes est à la fois l'un des huit grands quartiers administratifs de la ville de Montpellier et l'un de ses douze quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

Deux secteurs de ce quartier sont à l'origine de l'identification comme quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville : Petit Bard Pergola, objet d'un premier Programme de Renouvellement Urbain et Cévennes, dont la copropriété du même nom. Cette copropriété constitue l'un des premiers fonciers urbanisés dans cette zone. Il s'agit d'un ensemble immobilier construit entre 1964 et 1975 sur lequel des travaux de remises en état ou d'amélioration n'ont pas été anticipés. Elle est composée de 919 logements répartis dans 12 bâtiments sur un terrain de 10 hectares.

La copropriété des Cévennes a été retenue le 16 décembre 2015 par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) au titre des opérations d'intérêt régional du Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (NPNRU).

Le programme d'études mis en œuvre durant le protocole de préfiguration du NPNRU signé le 16 décembre 2016, a permis de dresser des diagnostics concertés avec les habitants de l'ensemble de la copropriété et de préciser les enjeux urbains, économiques et sociaux.

L'étude urbaine a mis en avant le fonctionnement complexe de cet ensemble immobilier tant au sein même de la copropriété qu'aux interfaces avec les quartiers voisins.

De façon générale, les études de préfiguration ont révélé la nécessité d'une restructuration et d'une intervention plus ambitieuse pour changer efficacement et durablement l'image et la vie de ce territoire. Le périmètre du projet a par conséquent été élargi.

Le Programme de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR) est, en conséquence de ces études, fondé sur les quatre orientations suivantes : favoriser un fonctionnement urbain ouvert sur les quartiers avoisinants et sur la ville, favoriser la mixité des habitants, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs, enrayer le processus de dégradation de la copropriété et agir pour renouveler les équipements et les commerces obsolètes peu qualitatifs.

L'objectif est de reconnecter les équipements sur les espaces publics majeurs inter-quartiers afin de les valoriser et de créer une mixité d'usage.

Le groupe scolaire des Cévennes Julie Daubié - Madeleine Brès, accueillant principalement les enfants de la copropriété, est aujourd'hui enclavé et doit retrouver une position centrale dans le dispositif urbain. La réorganisation proposée est l'occasion d'élargir le périmètre de réflexion aux parcelles riveraines mutables, d'associer un équipement mixte d'accueil pour les associations du quartier pour offrir un véritable pôle éducatif.

De plus, ce groupe scolaire nécessite une intervention lourde en termes de requalification des bâtiments et doit faire l'objet d'un programme de dédoublement de certaines classes élémentaires, étant donné son insertion dans le périmètre d'un quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville et conformément aux directives de l'Education nationale, engendrant par là-même un besoin de surfaces complémentaires.

Dans ce contexte, la Ville a pris l'attache d'un propriétaire riverain, Monsieur Yves DECOR, afin de lui proposer une acquisition partielle de sa propriété et permettre ainsi à la collectivité de restructurer le groupe scolaire.

A l'issue de ces discussions et conformément à l'avis des services fiscaux du 8 octobre 2019, il est proposé d'acquérir une emprise foncière d'environ 5773 m² issue de la parcelle cadastrée MS 292 d'une superficie totale de 18100 m², située 626 rue Paul Rimbaud, au prix de 1.414.385 euros.

M. Yves DECOR conserve l'autre partie de sa propriété, d'une superficie de 12 323 m², occupée par son habitation principale et des annexes, et demande en conséquence à la Ville l'établissement de conditions particulières énoncées ci-après, à inscrire dans l'acte authentique de vente :

- L'engagement de la Ville de réaliser un groupe scolaire sur le terrain cédé dans un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique. A défaut d'un démarrage des travaux dans ce délai, ou en cas d'un changement d'affectation de la parcelle, une clause pénale sera inscrite dans l'acte de vente ;
- En cas de changement d'affectation du projet en opération de logement collectif, les règles du plan local d'urbanisme au jour de la signature de l'acte seront appliquées pour la hauteur des bâtiments ;
- Concernant les accès à la propriété conservée par M. Yves DECOR, un deuxième accès sera maintenu et positionné selon le plan de masse du groupe scolaire à définir ;
- Une servitude de tour d'échelle sera créée sur une bande de 4 mètres de large en vue de l'entretien du mur de soutènement restant la propriété de M. DECOR et le séparant de la future propriété de la Ville;
- Sur l'emprise cédée, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront maintenus ou déviés, ainsi que la réservation du passage d'un éventuel réseau pour les eaux usées ;
- Un espace tampon paysager sera planté entre la propriété de M. Yves DECOR et la nouvelle

propriété de la Ville.

La Métropole, compétente au titre de l'opération globale de rénovation urbaine qui comprendra le programme de reconstruction du groupe scolaire au titre des équipements publics, envisage de signer prochainement un traité de concession. Il est proposé, le cas échéant, que la Ville puisse autoriser ledit concessionnaire à se substituer à elle en vue d'acquérir le bien. Cette faculté de substitution du concessionnaire ne modifiera en rien les conditions de la vente et les obligations afférentes.

Par ailleurs, compte tenu du fait que le planning des travaux du groupe scolaire n'est, à ce jour, pas définitivement établi, la Ville met à disposition de M. Yves DECOR, par convention, le terrain cédé à la Ville pour une durée allant du jour de la signature de l'acte notarié à maxima jusqu'au jour du début des travaux. Le loyer en est converti en l'obligation de supporter les charges d'entretien du terrain, notamment par le pâturage des brebis présentes à ce jour, et dont l'objet de la convention est de permettre le maintien.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition d'une emprise foncière d'une superficie d'environ 5773 m² issue de la parcelle cadastrée MS 292, propriété de Monsieur Yves DECOR située 626 rue Paul Rimbaud à Montpellier, au prix de 1.414.385 euros (un million quatre cent quatorze mille trois cent quatre-vingt-cinq euros) ;
- d'approuver les conditions particulières précitées ;
- -d'autoriser le cas échéant la substitution de la Ville de Montpellier pour cette acquisition par le concessionnaire désigné afin de réaliser l'opération de renouvellement urbain sur le quartier des Cévennes ;
- -d'autoriser la signature d'une convention de mise à disposition avec M. Yves DECOR pour l'occupation du terrain à acquérir sur une période allant du jour de la signature de l'acte notarié de vente jusqu'au jour du début des travaux, moyennant un loyer converti en l'obligation d'entretenir le terrain ;
- de demander à Maître CAPELA-LABORDE, notaire à Montpellier, de rédiger l'acte authentique constatant la vente aux frais de la Ville de Montpellier et de demander à Maître BONNARY, notaire à Montpellier, d'intervenir à l'acte en participation ;
- de dire que la dépense afférente à cette acquisition sera prélevée sur le budget de la Ville de Montpellier, chapitre 902 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 58 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 27 novembre
2019**

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 27 novembre 2019

Liste des annexes transmises en Préfecture :
- convention de mise à disposition

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20191121-107796-AI-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 03/12/19
Réception en Préfecture : 03/12/19

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.