

Séance publique du jeudi 26 janvier 2017

Convoqué le jeudi 19 janvier 2017, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 26 janvier 2017 à 18H00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, 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, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Sophia AYACHE, Christophe COUR, Perla DANAN, Vincent HALUSKA, Chantal LEVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Caroline NAVARRE, Patrick RIVAS.

Absents :

Gérard LANNELONGUE, Patrick VIGNAL.

Copropriété Ensemble Centre Commercial et Parking du Polygone Participation de la Ville en tant que copropriétaire aux charges exceptionnelles induites par le projet de rénovation

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Le centre commercial du Polygone est un ensemble immobilier commercial ouvert en 1975 et, depuis lors, locomotive commerciale du centre-ville montpellierain.

Le centre commercial a connu, en 1990, une phase de travaux importants qui a conduit à une surélévation d'un troisième niveau de surface commerciale supplémentaire.

Depuis 1990, le centre n'a fait l'objet que de travaux d'entretien et de relooking commercial.

Autour de 111 enseignes et un peu plus de 45 400 m² de surface commerciale utile (GLA) le composent à l'heure actuelle.

Outre l'intérêt que la Ville porte à cet outil commercial majeur, elle en est également directement copropriétaire au titre des 930 places de stationnement (lots de copropriété 7014 et 7016) situées dans le parking souterrain, et qui appartiennent à l'ensemble immobilier « Copropriété de l'ensemble immobilier Parkings et Centre Commercial du Polygone ».

Face à la nécessité de conforter cet outil, de le moderniser, mais également de procéder à une mise aux normes en particulier des parkings exigée par la réglementation, la copropriété de l'ensemble immobilier a décidé lors de son assemblée générale du 22 juillet 2016 de lancer un programme complet de rénovation du centre et des parkings.

Ce programme de rénovation ne comprend aucune extension de surface commerciale et a principalement pour objet :

- De procéder à un relooking commercial complet,
- D'améliorer le confort - client principalement par le biais d'un apport en luminosité en réalisant un geste architectural fort : la construction d'une verrière toute longueur,

- De reprendre les façades,
- De réaménager l'ensemble des circulations horizontales et verticales, en agrandissant en particulier le mail central,
- D'engager la mise aux normes des parkings souterrains.

La Ville est partie prenante du projet en qualité de détenteur des lots 7014 et 7016 (47 % des parkings), qui correspondent à un peu plus de 10 % de détention de l'ensemble immobilier global, mais également de bénéficiaire depuis 1975 d'une servitude de passage public depuis la place Paul Bec – Echelles de la ville jusqu'à la fin de la dalle du Triangle et donc comprenant le centre commercial du Polygone et son mail central.

La copropriété est constitué au-delà de la Ville de 5 autres copropriétaires : la société Citynove - Grands Magasins des Galeries Lafayette, la SCI POLLYMAIR (propriétaire des murs de l'enseigne Monoprix), la société Redevco (propriétaire des murs de l'enseigne C&A), les sociétés SNC Polygone I et II (groupe SOCRI), la société SNC Société des Parkings du Polygone (groupe SOCRI).

Le coût prévisionnel de l'opération de rénovation stricto sensu est de 34,535 M€ HT.

La maîtrise d'ouvrage déléguée par les copropriétaires a été attribuée à la société SOCRI Promotions.

Le calendrier opérationnel prévoit le dépôt de la demande de permis de construire début 2017 pour un octroi à l'été 2017, et un démarrage des travaux au mois de janvier 2018 pour une livraison fin 2018.

Etant donné la qualité diverse des parties prenantes au projet, et en particulier de la Ville qui ne détient que des places de stationnement et des parties communes, à défaut bien entendu de tout espace commercial, l'Assemblée générale du 22 juillet a validé le principe de non-respect des règles de répartition des tantièmes de copropriété pour le financement du programme de rénovation.

Ainsi, bien que détenteur d'un peu plus de 10% de la copropriété, la participation de la Ville est ramenée à 3,52 % soit 1,217 M€ HT.

Ce taux négocié revient à limiter la participation de la Ville à la seule mise aux normes des parkings.

Par ailleurs, en qualité de bénéficiaire de la servitude de passage public de 1975 précitée, elle est également appelée à financer une opération connexe, étude d'esquisse et d'intentions concernant l'aménagement de l'entrée principale du centre commercial côté Comédie et de réaménagement des sols, chiffrée à 21 000 € HT, budget total maximum, à cheval sur le parcellaire de la copropriété, le domaine public et la dalle du Triangle, à hauteur de 10 500€ HT maximum, étude menée dans le cadre de la même opération.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'autoriser la Ville à participer à hauteur de 3,52 % capés à 1,217 M€ HT, au titre de charges exceptionnelles de copropriété, au programme de rénovation de l'ensemble immobilier du centre commercial et des parkings du Polygone dont elle copropriétaire,
- D'autoriser la Ville, en qualité de copropriétaire et de bénéficiaire d'une servitude de passage public, à financer à hauteur de 50% capés à 10 500 € HT maximum, l'étude d'intention complémentaire relative à l'aménagement de l'entrée principale du centre commercial côté Comédie et de réaménagement des sols de la dalle du Triangle,
- De dire que les crédits seront prélevés sur le budget de la Ville au titre de sa politique de gestion patrimoniale des biens municipaux,
- D'autoriser le Maire et, 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 : 27 Janvier 2017