

**Séance ordinaire du
vendredi 3 novembre 2017**

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

**L'an deux mille-dix sept et le trois 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
durable**

Présents :

Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALE, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Fabien ABERT ayant donné pouvoir à Samira SALOMON, Françoise BONNET ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Nancy CANAUD ayant donné pouvoir à Christian DUMONT, Titina DASYLVA ayant donné pouvoir à Max LEVITA, Cédric DE SAINT JOUAN ayant donné pouvoir à Anne BRISSAUD, Henri DE VERBIZIER ayant donné pouvoir à Sauveur TORTORICI, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Luc ALBERNHE, Gérard LANNELONGUE ayant donné pouvoir à Jacques DOMERGUE, Véronique PEREZ ayant donné pouvoir à Véronique DEMON.

Absents :

Robert BEAUFILS, Alex LARUE, Hervé MARTIN.

FONCIER
Habitat abordable
Cession de la parcelle cadastrée AP 354
Rue du Caroux

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Le contexte de tension accrue du marché de l'immobilier au sein des grandes agglomérations françaises, dont la nôtre, conduit à rendre de plus en plus difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages et dotés de revenus modestes et intermédiaires.

Plus particulièrement en ce qui concerne Montpellier Méditerranée Métropole, l'INSEE constate une évasion des ménages, dont les actifs travaillent pourtant sur le territoire, notamment sur la Ville-centre.

Cette situation de tension conduit à complexifier l'atteinte de l'objectif du PLH de produire une part de 20% d'accession abordable dans l'offre nouvelle de logements, et peut potentiellement porter atteinte à l'attractivité même du territoire.

Face à cette situation, la Ville de Montpellier et Méditerranée Métropole ont décidé d'agir afin de favoriser activement la constitution d'une offre résidentielle en accession abordable, adaptée à la demande et aux besoins des ménages.

Cet enjeu relève d'une responsabilité collective, qui nécessite toutefois de mobiliser l'ensemble des acteurs de la production du logement autour d'objectifs majeurs et partagés :

- créer une offre de logements en accession adaptée, notamment aux ménages qui travaillent sur la Métropole, davantage en adéquation avec les aspirations résidentielles et avec les capacités financières des ménages ;
- répondre à l'évolution des modes de vie, par des formes d'habitat adaptées à la diversité des parcours résidentiels et des manières de vivre son logement, en constituant une offre alternative et pertinente pour les ménages attirés par le pavillonnaire, en vue de réactiver les parcours résidentiels sur la Métropole et sur la Ville-centre ;
- participer à la détente du marché immobilier local, par des actions déconnectées autant que possible du marché locatif défiscalisé, et ciblées en faveur d'une offre à prix accessible aux ménages à revenus intermédiaires ou en début de parcours résidentiel ;
- participer à l'équilibre social des quartiers en enrichissant leur mixité sociale, par une offre intermédiaire, autre que locative.

L'objectif de la ville de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole, est donc d'agir à moyen et long terme en mobilisant l'ensemble des acteurs, en premier lieu les promoteurs et les concepteurs, mais également toute la chaîne des intervenants concernés, afin de réinterroger l'ensemble des facteurs et des processus qui conduisent à former le prix de vente final du logement, aussi bien que ses caractéristiques en termes d'habitabilité et de qualité de vie.

La méthode adoptée est d'engager des opérations expérimentales, dans des contextes différenciés, qui permettent de réinventer collectivement la manière de produire et les qualités à apporter à l'habitat, afin de multiplier les références et enseignements de chacune des opérations au fur et à mesure du déploiement de la démarche.

La présente consultation s'inscrit dans le cadre de cette démarche globale, en concertation avec les représentants régionaux de la Fédération des Promoteurs Immobiliers, de l'ordre des Architectes et la Fédération Française du Bâtiment de l'Hérault.

Dans ce contexte, la ville de Montpellier a décidé de mobiliser un terrain nu, dont elle est propriétaire, partiellement arboré, situé 190 rue du Caroux d'une contenance de 3662 m², cadastré AP 354.

La parcelle n'étant nécessaire à aucun usage lié au service public, il a été décidé de procéder à sa mise en vente, par délibération du Conseil municipal du 31 mars 2016, dans le cadre d'un appel à projet au titre du dispositif « Habitat abordable », à travers une opération intégrant également une part de logements locatifs sociaux.

Afin de relancer de l'accession à la propriété et de répondre au besoin de familles ne dépassant pas un certain plafond de ressources, il est proposé de céder ce foncier en vue de la construction d'un programme immobilier à commercialiser à des prix abordables.

Sur la base d'un cahier des charges visant à apprécier la qualité du projet, l'acquéreur du terrain, nécessairement un professionnel de l'immobilier, doit réaliser un programme de logements répondant à trois enjeux :

- maîtriser les coûts d'investissement tout en proposant un concept d'habitat avec des idées justifiant un prix de vente raisonné, facilitant l'accès au logement pour un panel large de familles,
- répondre aux attentes sociales dans l'habitat, aux aspirations à bénéficier d'un cadre de vie et d'un environnement quotidien de qualité,
- démontrer la faisabilité économique d'une telle opération par le biais d'un processus de production immobilière économiquement viable, en collaboration avec des entreprises responsables et citoyennes dans un souci de partage d'expérience dynamique.

Une contrainte fondamentale est posée dans ce dispositif, en contrepartie d'une large liberté de conception laissée aux professionnels : le respect sine-qua-non de revente des logements à des ménages correspondant au plafond de ressources de l'accession à la propriété, ayant un apport personnel limité et soumis à des clauses anti-spéculatives, impliquant a posteriori une pénalité à l'acquéreur en cas de non-respect final des conditions de ce dispositif après réalisation de l'opération.

Sur la base de l'évaluation de France Domaine en date du 24 mars 2016, le prix plancher de vente du foncier de la Ville a été établi à :

- 330 € par m² de surface de plancher (SDP) affectée au logement abordable,
- 240 € par m² de SDP affectée au logement social de type PLUS/PLAI imposé par l'application de la règle de mixité sociale du PLU.

La procédure de vente établie par le Conseil municipal a été mise en œuvre comme suit :

- mise en vente en mai 2016, après insertion d'un avis dans la presse et sur internet, information de la chambre départementale des notaires, de la fédération régionale des promoteurs immobiliers, de la fédération du bâtiment et des travaux publics et de l'ordre des architectes, l'avis fixant au 31 août 2016 la réception des candidatures dont 5 devaient être retenues par un comité technique le 12 janvier 2017,
- sélection d'un projet parmi les 5 présentés par les candidats admis au second tour, projets déposés le 31 mai 2017, par suite soumis à l'avis de la commission consultative des cessions foncières et immobilières, réunie le 7 septembre 2017, avant décision du Conseil municipal sur le choix de l'acquéreur.

Dans ce cadre, ont été réceptionnées 25 candidatures de groupements promoteurs – architectes sélectionnées sur la base des critères suivants : composition de l'équipe, compétence technique (savoir-faire, organisation, expériences), compréhension du concept de « l'Habitat abordable » et caractère innovant de l'approche proposée.

Les 5 candidatures retenues le 12 janvier 2017 sont les suivantes:

- Nexity - Arlab architecture
- Urbis - Blue Tango (Philippe Capelier) architecture
- Crédit Agricole Immobilier - Philippe Rubio architecte
- Eiffage - Portal Teissier architectes
- Angelotti - Christophe Marmey architecte

Il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil municipal de retenir l'acquéreur final du terrain mis en vente.

Globalement, la grande qualité des 5 offres retenues démontre l'intérêt des professionnels, tant pour l'originalité du projet initié par la Ville que pour la faisabilité d'une opération de cette ambition, petite opération à intégrer dans un tissu pavillonnaire de qualité.

Sur la base d'un rapport d'analyse des offres complet, la commission consultative des cessions foncières et immobilières réunie le 7 septembre dernier a émis un avis favorable en vue de retenir la proposition du promoteur Angelotti, associé à l'architecte Christophe Marmey.

Il est donc proposé au Conseil municipal de confirmer ce choix en cédant ce terrain cadastré AP 354p à Angelotti Promotion dans le cadre de la consultation lancée au titre de l'opération « Habitat abordable ».

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de céder à Angelotti Promotion la parcelle AP 354p d'une superficie d'environ 3062m² de terrain nu, surface à préciser par géomètre-expert, situé 190 rue du Caroux pour la réalisation d'un programme de logements dans le cadre du dispositif « Habitat abordable » pour un prix de 330 € par m² de surface de plancher en logement abordable et de 240 € par m² de SDP affectée au logement social soit environ 519 150 € qui seront recalculés à la marge et précisément en fonction de la SDP réelle qui sera octroyée par le permis de construire ;

- de dire que la vente sera conditionnée aux conditions suspensives ordinaires et de droit mais également au strict respect du cahier des charges de vente et de l'offre déposée par Angelotti Promotion, à l'octroi d'une garantie de parfait achèvement conforme d'un établissement bancaire et à l'octroi d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours ;
- de confirmer, conformément aux engagements de l'acquéreur et au cahier des charges de vente, que l'acquéreur devra fournir le bilan prévisionnel de l'opération et la grille réelle de prix de revente des logements aux ménages et, qu'à défaut de strict respect des prix proposés dans son offre, il se verra appliquer, en cas de dépassement, une pénalité de majoration qui sera reprise à l'acte de vente, fixée à 35 % du dépassement constaté au m² de SDP ;
- de confier la réitération de la vente à l'office notarial de Me Bonnary, notaire à Montpellier ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'adjoint délégué, à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

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

Pour : 61 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 6 novembre 2017

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- France Domaine estimation AP 0354.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20171103-15862-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 15/11/17
Réception en Préfecture : 15/11/17

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.