

Séance publique du jeudi 28 janvier 2016

Convoqué le jeudi 21 janvier 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 28 janvier 2016 à 17H00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Véronique DEMON, Cédric de SAINT-JOUAN, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRECHE, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Anne Louise KNAPNOUGEL, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Khanhaly PHOUTTHASANG, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Samira SALOMON, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Henri de VERBIZIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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

Gérard CASTRE, Perla DANAN, Jacques DOMERGUE, Vincent HALUSKA, Gérard LANNELONGUE, Mustapha MAJDOUL, Bernard TRAVIER.

Absents :

Hôtel Richer de Belleval Place de la Canourgue Vente de l'immeuble à la société Helenis

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

La Ville de Montpellier est propriétaire de l'hôtel particulier Richer de Belleval, situé place de la Canourgue, cadastré HR 137, et inscrit en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 13 avril 2015.

Cet immeuble, acquis le 6 septembre 1816 par la Ville, a reçu l'affectation d'hôtel de Ville de 1816 à 1975, date du transfert de la mairie dans le quartier du Polygone. Il a ensuite été occupé par le tribunal d'instance et le conseil des prudhommes jusqu'en 2010 et n'est, depuis, plus affecté.

Considérant que le bâtiment n'était adapté à aucun besoin en équipement public, le conseil municipal a prononcé son déclassement du domaine public par délibération du 7 octobre 2013.

Le conseil municipal a par suite décidé de sa mise en vente le 17 décembre 2014, dans le cadre d'une consultation en vue d'une vente publique avec charges, en deux phases.

A l'issue de la première phase, la commission consultative des cessions immobilières réunie le 2 avril 2015 a émis un avis favorable en vue de retenir les trois candidatures suivantes :

- le groupement Helenis – Château Pourcel,
- la société Histoire & Patrimoine,
- la SA General Vendors.

Par délibération du 7 mai 2015, le conseil municipal a approuvé la sélection desdits candidats et lancé la deuxième phase de consultation, fixant le prix plancher de cession à 1 100 000 € HT et déterminant les critères de sélection définitive de l'acquéreur suivants :

- qualité architecturale et fonctionnelle du projet,
- qualité programmatique du projet, en particulier du point de vue des avantages socio-économiques, des partenariats commerciaux et de l'ouverture au public,
- garanties financières, solvabilité et délais,
- prix d'acquisition.

Le 30 octobre 2015, date limite de dépôt des offres d'acquisition, deux dossiers ont été déposés : le premier par la société SAS Helenis et le second par la société SAS Histoire et Patrimoine.

Les deux dossiers ont fait l'objet d'un constat de complétude et d'une analyse intégrale au regard des critères précités et du cahier des charges de consultation.

Cette analyse a été présentée, conformément à la procédure de mise en vente des biens municipaux adoptée par le conseil municipal le 24 avril 2014, à la commission consultative des cessions foncières et immobilières réunie le 14 décembre 2015.

Les candidats ont été auditionnés par la commission qui a constaté le degré très qualitatif des deux projets.

En synthèse, les dossiers présentés proposent les programmes suivants :

Pour le groupement Helenis - Château Pourcel :

- au rez-de-chaussée, un restaurant gastronomique « Le Jardin des Sens » de 150 m² intégrant le salon peint voûté, géré par le groupe étoilé Château Pourcel, et un spa géré par le « Spa de Beaulieu »,
- un bar dans l'ancienne salle des mariages (salle du lanterneau), géré également par le groupe Château Pourcel, pouvant accueillir, en complément, des expositions d'art contemporain de la société-fondation « Egeria »,
- un hôtel haut-de-gamme de 14 chambres et quatre appart-hôtels, sous mandat de gestion dévolu par Helenis au groupe Château Pourcel,
- trois bureaux affectés au siège social d'Egeria.

Le montant global prévisionnel de l'investissement (travaux et études) est évalué à 10,36 M€HT par l'opérateur, hors prix d'acquisition et frais associés.

Pour la société Histoire & Patrimoine :

- au rez-de-chaussée, un restaurant gastronomique de 150 m², intégrant le salon voûté, avec atelier-cuisine et épicerie fine animé par le chef étoilé Jean-Luc Rabanel, selon une approche « Green Gastronomie »,
- au rez-de-chaussée, une galerie d'art avec atelier et salle de cours, animée par les artistes Georges et Tristan Hosotte,
- dans les étages, un programme de 21 logements du T1 au T4, l'ancienne salle des mariages étant affectée aux parties communes de l'immeuble de logements mais sous convention avec l'Atelier Hosotte en vue de développer des expositions d'œuvres d'art.

Le montant global prévisionnel de l'investissement (travaux et études) est évalué à 4,9 M€ HT par l'opérateur, hors prix d'acquisition et frais associés.

La commission consultative des cessions immobilières, après analyse des offres et audition des deux équipes candidates, a émis à l'unanimité des membres votants un avis favorable à la sélection du programme présenté par Helenis - Château Pourcel.

La commission a, en particulier, fondé son avis sur les considérations suivantes :

- l'aspect qualitatif des deux propositions au regard de la qualité architecturale des travaux de réhabilitation de l'immeuble inscrit, dont le niveau d'investissement consenti par le groupe Helenis est toutefois particulièrement ambitieux et respectueux de l'immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
- le niveau haut-de-gamme des programmes commerciaux proposés par les deux candidats, comportant un volet d'ouverture au public élargi dans la proposition d'Helenis dans la mesure où la totalité de l'immeuble sera potentiellement accessible au public, la totalité des espaces étant affectée à des usages commerciaux,
- l'image de marque, la reconnaissance locale et le savoir-faire des équipes du Jardin des Sens, aptes à œuvrer en synergie avec les actions de la Ville visant à maintenir et développer une offre commerciale qualitative dans le centre-ville historique, et à améliorer l'animation de la place de la Canourgue dans le respect de son cadre de vie exceptionnel,
- les garanties financières, de solvabilité de et de bonne réalisation de l'opération du fait du montage proposé.

Le projet proposé par Helenis est porté par une ambition de redynamisation qualitative du cœur de ville. Il allie, à la fois, le respect de l'édifice par l'intervention de l'architecte Philippe Prost reconnu en matière de patrimoine historique, une bonne intégration au contexte urbain de l'hyper-centre et de la place de la Canourgue, ainsi qu'une programmation intégralement orientée vers le développement économique et culturel qui viendra enrichir les ferments du lien social et favorisera l'ouverture du quartier vers le reste de la ville.

Il est donc proposé de suivre l'avis de la commission des cessions foncières et immobilières et de procéder à la cession de l'Hôtel Richer de Belval à la SAS Helenis ou tout tiers substitué agréé.

Dans ce contexte, l'immeuble pourra soit être cédé en pleine propriété à la société Helenis ou, sur demande de ladite société, à l'indivision constituée par MM. Alain GUIRAUDON, Jacques GUIPPONI, Jean-Marc LEYGUES et Thierry AZNAR, tiers juridiquement substitué à la société Helenis et solidaire aux propositions déposées dans l'offre d'Helenis ainsi qu'aux obligations de la vente qui suivront, au prix de 1 100 000 € HT.

Une société de travaux-gestion, Helenis elle-même ou filiale d'Helenis, sera créée, assurant principalement l'investissement, les travaux de réhabilitation, puis la gestion du bien dans le cadre d'un bail à construction consenti par les acquéreurs substitués.

L'indivision prendra complémentirement à sa charge les travaux de réhabilitation déductibles fiscalement au titre du dispositif relatif aux monuments historiques.

La société de travaux-gestion consentira, par suite, des baux commerciaux au groupe Château Pourcel pour l'exploitation du restaurant et du bar, à M. Romagnoli (enseigne « Spa de Beaulieu ») pour l'exploitation du spa espace bien-être, à la société « Egeria » pour les bureaux, et un mandat de gestion au groupe Château Pourcel pour l'hôtel et les appart-hôtels. Le bail commercial en l'état futur d'achèvement consenti au groupe Château Pourcel pour l'exploitation du restaurant gastronomique comportera une clause d'option d'achat par le groupe dans la mesure de ses capacités financières.

Les conditions essentielles de la vente, consubstantielles à la décision de vente de la Ville et qui seront reportées dans les formes voulues au compromis de vente, et hormis les conditions usuelles de droit notamment relatives à l'état ou à la consistance du bien et au financement de son acquisition, sont les suivantes :

➤ au titre des conditions suspensives à la vente :

- l'octroi d'un permis de construire purgé de tout recours en vue de la réhabilitation de l'immeuble,
- la production d'un cautionnement bancaire ou d'une attestation bancaire de financement du programme de travaux,
- la production des contrats ou avant-contrats, baux en l'état futur d'achèvement ou promesses de baux en l'état futur d'achèvement, avec promesse de vente relative à l'option d'achat des murs du restaurant gastronomique, relatifs à la gestion de l'ensemble des espaces commerciaux,

➤ au titre des conditions particulières de vente, transmissibles en cas de revente :

- l'ouverture à tout public, hors clientèle, a minima pour les journées du patrimoine, de la cour d'honneur, du salon voûté, et de la salle au lanterneau, cette obligation constituant une obligation *propter rem* à la vente,
- la demande d'un agrément commercial dans les formes qui seront définies dans le compromis en cas de changement d'enseigne sur les espaces commerciaux pendant une durée de 18 ans, étant entendu que la proposition d'acquisition retenue par la Ville l'est en considération d'un programme commercial adapté à la qualité de l'immeuble et à son environnement urbain immédiat qui nécessitent l'engagement par l'acquéreur de maintenir a priori un restaurant de niveau gastronomique et un hôtel de niveau Relais et Châteaux.

A titre accessoire, ne conditionnant pas juridiquement la vente, mais présentant un caractère d'information important du fait de sa nécessité au bon fonctionnement et la viabilité économique d'un tel programme commercial, instruction sera faite par la Ville et la Métropole, chacune dans son domaine de compétence :

- d'une demande de droit de terrasse au droit de l'établissement,
- de l'octroi de conventions d'amodiation de stationnement en parking public concédé proche, Foch-Préfecture ou Pitot, par exemple.

L'offre proposée par la société Helenis sera rendue contractuelle en annexe à la régularisation de la vente.

Le planning prévisionnel proposé prévoit, à titre d'information, la mise au point et l'instruction des autorisations d'urbanisme sur une durée d'un an, en partenariat avec l'architecte des bâtiments de France et la DRAC, induisant une régularisation de la vente par acte authentique avant mi-2017 et une mise en œuvre des travaux sur deux ans afin d'envisager une ouverture de l'établissement mi-2019.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de retenir le projet présenté par le groupement Helenis - Château Pourcel, sur la base de l'avis émis par la commission consultative des cessions immobilières le 14 décembre 2015 ;
- d'approuver la cession de l'hôtel Richer de Belleval à Helenis ou à l'indivision Guiraudon – Guipponi – Leygues – Aznar, tiers substitué à Helenis, au prix de 1 100 000 € HT, dans les conditions ainsi énoncées ;
- d'autoriser la signature du compromis de vente puis de l'acte authentique, et de saisir en ce sens l'office notarial désigné par l'acquéreur ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'adjoint délégué, à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,



Philippe SAUREL

Publiée le : 29/01/2016