

**Séance ordinaire du
lundi 8 février 2021**

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

**L'an deux-mille-vingt-et-un et le huit février, les
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,
se sont assemblés en visioconférence, sous la présidence
de Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.**

Nombre de membres en exercice : 65

**Urbanisme durable et
maîtrise foncière**

Présents :

Tasnime AKBARALY, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Roger-Yannick CHARTIER, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Max LEVITA, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Bruno PATERNOT, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE.

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

Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Sébastien COTE ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Flora LABOURIER ayant donné pouvoir à Radia TIKOUK, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Manu REYNAUD ayant donné pouvoir à Marie MASSART, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Charles SULTAN ayant donné pouvoir à Julie FRÊCHE.

Absents :

**Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du quartier des Cévennes - Maison de
Quartier Chabrol - Retrait des parties communes de la copropriété et démolition
des locaux**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

La copropriété des Cévennes, située dans le quartier Cévennes à Montpellier, comporte plus de 900 logements collectifs. Elle a été retenue, avec celles de la Mosson, et seulement 6 autres sites hors Ile de France, au Plan Initiative Copropriétés (PIC) national, car elle concentre de très grandes difficultés à la fois urbaines, juridiques et financières. Elle fait également l'objet d'un Plan de Sauvegarde en cours d'élaboration et d'un Projet de Renouvellement Urbain avec l'ANRU, dont la convention sera signée prochainement.

En incapacité financière, cette copropriété se trouve en situation de blocage. Elle est insolvable, car endettée à hauteur de 167 %. Elle présente près d'1 M€ d'impayés, 80 % de ses propriétaires relèvent de plafonds de ressources ANAH et sa population se compose à 78 % d'allocataires CAF sous le seuil de pauvreté.

Son fonctionnement juridique est également complexe puisqu'elle devrait fonctionner à deux échelles : un syndicat principal pour gérer les espaces communs et des syndicats secondaires pour gérer chacune des barres d'immeubles. Or, la création des syndicats secondaires n'a jamais été actée au plan juridique. Si certains fonctionnent de fait par nécessité, les importants risques juridiques portés ne permettent pas de les mobiliser. Le syndicat principal peine à gérer les espaces extérieurs, faute de trésorerie.

Cette copropriété a donc été mise sous administration provisoire en 2014 pour, notamment, engager une procédure de scission qui permettra à terme une meilleure gestion et un redressement de la situation financière. Le Projet de Renouvellement Urbain, le Plan de Sauvegarde et le Plan Initiative Copropriétés prévoient de désenclaver le quartier en affirmant un maillage public, de requalifier les équipements publics, de dynamiser l'attractivité résidentielle et commerciale, de faire des unités résidentielles à taille humaine et de mener des procédures de subventionnement très encadrées des parties à réhabiliter, afin de réduire la précarité énergétique.

Au sein de cette copropriété, la Ville de Montpellier est propriétaire de la Maison de quartier Jean Pierre Chabrol, située avenue Louis Ravas, en rez-de-chaussée du bâtiment L.

Cet équipement présente d'importants désordres structurels en lien avec la nature du sol et les fondations qui mettent en danger les occupants et visiteurs. Ces désordres ont été mis en évidence par plusieurs diagnostics techniques et une expertise, qui ont démontré la nécessité de démolir les locaux. Dans ce contexte, la Ville a pris un arrêté de péril imminent, le 22 septembre 2020, pour sécuriser l'accès à la maison de quartier au regard de l'espace public et des bâtiments voisins. Cet équipement est ainsi fermé depuis septembre 2020 et un périmètre de sécurité a été mis en place.

La maison de quartier étant séparée des commerces et logements par deux joints de dilatation, sa démolition peut être envisagée séparément.

Le projet de renouvellement urbain prévoit la reconstitution d'une maison de quartier dans le linéaire commercial qui sera réhabilité avenue Louis Ravas.

Dans ce contexte très particulier, il apparaît qu'une procédure classique de péril visant la démolition de la maison de quartier est très difficile et longue à mettre en œuvre, car la copropriété est dans l'incapacité d'y répondre, financièrement et juridiquement.

Dès lors, pour démolir l'équipement dans les meilleurs délais et sans attendre la scission de la copropriété, la procédure de retrait des parties communes à démolir est privilégiée.

Cette procédure permettrait à la Ville de Montpellier de se rendre propriétaire autonome de ce local et d'effectuer en sa qualité de seul propriétaire les travaux sans délai. Elle permettrait d'agir directement avec l'administrateur provisoire, d'obtenir la maîtrise publique du sol, et éviterait ainsi que cet espace soit abandonné après démolition.

Il y a lieu, pour ce faire, d'appliquer l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, permettant de distraire de la copropriété un bâtiment distinct et indépendant, au moins au plan juridique. Le retrait de la copropriété supposerait un vote de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965), très difficile à obtenir compte tenu de la situation de la copropriété. Il sera, dans ce contexte, possible à l'administrateur provisoire de donner une décision favorable pour le compte de la copropriété ; celui-ci ayant, en vertu des ordonnances des 25 juin 2016 et 17 janvier 2019, tous les pouvoirs des articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La Ville de Montpellier pourra faire réaliser ces travaux par la SA3M dans le cadre de la concession de renouvellement urbain confiée par Montpellier Méditerranée Métropole et de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, pour laquelle la Ville a délégué à la Métropole la maîtrise d'ouvrage pour intervenir sur les équipements communaux impactés par le projet de renouvellement urbain et situés dans le périmètre de la concession.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le principe de retrait de la copropriété de la Maison de quartier Jean Pierre Chabrol des parties communes de la copropriété Cévennes ;
- d'autoriser la SA3M, en tant que concessionnaire, à démolir les locaux ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 57 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 8 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Hind EMAD, M. Hervé MARTIN, Mme Catherine RIBOT, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 17 février 2021

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 17 février 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20210208-154222-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 17/02/21
Réception en Préfecture : 17/02/21

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.