



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Ressources

Séance ordinaire du mardi 19 décembre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le dix neuf décembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Mohed ALTRAD, Christian ASSAF, Florence AUBY, Véronique BRUNET, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Patricia MIRALLES, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvon PELLET, Eric PENSO, René REVOL, Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Stéphanie JANNIN, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Clothilde OLLIER, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI

Ressources - Organisme Extérieur - Office public de l'habitat de Montpellier Méditerranée Métropole (OPH ACM) - Principe de prise de participation dans une filiale SCCV JACOU PINEDE - Autorisation accordée aux représentants de Montpellier Méditerranée Métropole - Approbation

Monsieur Michel CALVO, Conseiller Métropolitain, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole est fondateur de l'Office Public de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole (OPH ACM) composé de 23 membres. Elle détient 6 postes sur 23 au Conseil d'Administration de la société.

Par délibération n°M2020-163 du Conseil de Métropole en date du 31 juillet 2020, Montpellier Méditerranée Métropole, a désigné Michel CALVO, Yves BARRAL, Radia TIKOUK, Stéphane CHAMPAY, Patricia WEBER et William ARS pour la représenter au Conseil d'Administration de l'Office public de l'habitat de Montpellier Méditerranée Métropole.

A côté de Montpellier Méditerranée Métropole, deux personnes qualifiées élues respectivement de la Mairie de Frontignan et de la Ville de Saint Mathieu de Trévières siègent au Conseil d'Administration. Cinq autres personnes ont été désignées personnes qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement en matière d'affaires sociales au sein du Conseil d'Administration. La société est présidée par Michel CALVO représentant Montpellier Méditerranée Métropole. Le Directeur Général est Alain BRAUN.

Le Conseil d'Administration de ACM en date du 14 décembre 2023 a proposé le principe de création d'une SCCV pour le projet de construction de logements sur le site de l'école primaire Condorcet, cette dernière étant déplacée au sud de la Commune en vue de rééquilibrer la carte scolaire communale.

Sur le centre village de la Commune de Jacou, située au nord-est de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole a réaménagé l'avenue de Vendargues entre la rue des Gardénias et l'avenue Hélène-Maingain-Tous. De larges espaces dédiés aux modes de déplacement doux ont été créés pour accueillir aussi bien les piétons, que les cyclistes et favoriser les rencontres aux abords de cette zone de commerces de proximité. Des espaces plantés d'une végétation adaptée au climat méditerranéen, ainsi que des arbres apportant de l'ombre au cœur de village, et le maintien d'emplacement de stationnement, complètent cet aménagement.

Dans le cadre de la réorganisation de sa carte scolaire, la Commune de Jacou souhaite relocaliser un des deux groupes scolaires sur le nord de la Commune, afin que les écoles soient plus facilement accessibles à tous.

La Commune de Jacou a sollicité le groupe ALTEMED et FDI Promotion, afin d'identifier si une opération de logements était possible sur une des écoles actuelles, l'école Condorcet, permettant une valorisation du foncier nécessaire pour le financement de la construction du nouveau groupe scolaire.

Dans le cadre du développement de la Commune de Jacou et la valorisation des hauts du village à proximité directe de la ligne 2 de tramway, et à la suite du projet de construction d'un nouveau groupe scolaire, une étude de faisabilité a été lancée pour valoriser le foncier de l'école primaire Condorcet actuelle par un projet de logements (120 environ).

La programmation prévoit une résidence jeunes actifs, des petits collectifs, des maisons de village des espaces partagés et des jardins familiaux.

L'ensemble immobilier s'établira sur une surface de plancher (SDP) d'environ 7 170 m² de SDP.

Le coût total de l'investissement est estimé à 23 600 K€ environ foncier compris.

La SCCV réalisera ce projet dans le cadre de plusieurs ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et Baux en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) à signer avec des preneurs souhaitant acheter leurs logements, ainsi qu'avec ACM en VEFA Sociale pour les logements de la résidence jeunes actifs et les logements sociaux familiaux. Les logements abordables seront réalisés dans le cadre de baux réels solidaires (BRS), via un Office Foncier Solidaire (OFS).

La société a pour objet d'effectuer la construction d'un programme immobilier à usage principal de logements sur le site de l'Ecole Condorcet à Jacou. Elle réalise à ce titre les opérations suivantes :

- L'ensemble des études nécessaires à la réalisation de l'immeuble ;
- Les démarches administratives nécessaires à l'obtention de toutes les autorisations administratives relatives à la réalisation de l'immeuble ;
- Les travaux de construction dudit programme immobilier d'environ 120 logements répartis dans des bâtiments de logements collectifs, des maisons de « *village* », des villas et une résidence jeunes actifs ; des stationnements et différents équipements communs étendus pour environ 7 170 m² de surface de plancher ;
- La cession dudit programme immobilier (immeubles, maisons et logements) en bloc ou à la découpe, de VEFA ou à l'achèvement ;
- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

La SERM sera nommée statutairement gérante de cette nouvelle société dont la durée est fixée à 10 ans, sous réserve de dissolution anticipée ou prolongation.

Le capital social de la SCCV, s'élève à 1 000 €, divisé en 100 parts de dix euros chacune, détenu à 35% par la SERM (soit une participation de 350 €), à 20 % par la société ACM HABITAT (soit une participation de 200 €) et 45% par FDI Promotion (soit une participation de 450 €).

Par délibération n° M2023-315 du 11 juillet 2023, le Conseil de Métropole a approuvé le principe de création d'une SCCV JACOU PINEDE détenue par la SERM, par ACM HABITAT et par la société FDI Promotion, pour un capital social total de 1000 € et a autorisé les représentants de la Métropole au Conseil d'Administration de la SERM à voter en faveur du principe de prise de participation de la SEM dans la SCCV.

Conformément aux statuts de la société ACM, la création de filiale nécessite également l'approbation du Conseil d'Administration de ACM. Aussi toute prise de participation exige à peine de nullité une décision préalable des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires tel que prévu à l'article R.421-3 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que « *les souscriptions, acquisitions ou cessions par un office public de l'habitat de parts ou d'actions émises par les sociétés visées au 10° de l'article L. 421-1 et à l'article L. 421-2 doivent être autorisées par son conseil d'administration, après accord de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement* ».

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver le principe de prise de participation de ACM dans la SCCV à hauteur de 200 € ;
- D'autoriser les représentants de Montpellier Méditerranée Métropole au Conseil d'Administration de ACM à voter en faveur de cette création ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 78 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/12/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 30 décembre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231219-253679-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/12/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Statuts SCCV JACOU PINEDE_VD.docx

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