



Extrait du registre des  
délibérations de Montpellier  
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement  
durables du territoire, foncier

## Séance ordinaire du mardi 23 juillet 2019

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

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE. Claudine VASSAS MEJRI, suppléante de Gilbert PASTOR .

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

Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Chantal CLARAC, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Julie FRÊCHE, Audrey LLEDO, René REVOL, Jean-Luc SAVY, Bernard TRAVIER, Rabii YOUSSEUS

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Création d'une réserve foncière sur la Tour d'Assas - Renouveau urbain du quartier de la Mosson - Commune de Montpellier - Dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire - Approbation**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Montpellier, cofinancés par l'Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain a été signé le 16 décembre 2016 entre Montpellier Méditerranée Métropole, l'ANRU et le bailleur social ACM Habitat.

Il porte sur l'un des 12 quartiers prioritaires inscrits au contrat de ville, quartier le plus étendu, le plus peuplé et celui concentrant les plus importants dysfonctionnements urbains : le quartier de la Mosson, retenu par l'ANRU comme quartier d'intérêt national.

Si le quartier a bénéficié du premier Programme National de Renouveau Urbain (PNRU), celui-ci a été essentiellement tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements. La partie Sud de ce quartier doit désormais profiter de nouvelles évolutions positives. Les interventions développées jusqu'à ce jour n'ont pas suffi par ailleurs à inverser structurellement les dynamiques de paupérisation du quartier.

Afin de poursuivre cette transformation nécessaire, le quartier a en conséquence été inscrit sur la liste des 236 projets d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), dévoilé le 15 décembre 2014, et a fait l'objet de la signature du protocole de préfiguration en 2016.

Ce protocole prévoit la réalisation d'études préalables dont la plus grande partie a été confiée à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) dans le cadre d'un mandat d'études jusqu'au 31 décembre 2019. Ces études préalables ambitionnent une vision prospective pour la prise en compte du quartier dans la gouvernance de la Métropole, la définition d'un projet intégré permettant la valorisation des espaces publics, le diagnostic de l'offre de logements en vue de son renouvellement, la caractérisation de l'offre commerciale, en équipements et en services en vue de sa reconfiguration.

Outre les études préalables, ce protocole, intègre également des opérations à réaliser avec des autorisations de démarrage anticipé :

- la démolition de la tour d'Alembert, aujourd'hui terminée,
- la réhabilitation de la résidence Cap Dou Mail située sur le Grand Mail, en cours,
- la démolition de la copropriété Tour d'Assas située au sud du Grand Mail, dont le seul principe, non opérationnel, a été acté dans le protocole.

La démolition envisagée de la Tour d'Assas préfigure un renouveau important. En effet, elle concentre à elle seule tous les stéréotypes du quartier : grande hauteur, entrée dégradée du grand mail et immenses parkings publics en pied d'immeuble. La réalisation du cours Mosson Sud sera un déclencheur du changement d'image du quartier, inscrite dans une opération d'aménagement beaucoup plus large. La démolition des 235 logements dans les résidences Mercure et Tour d'Assas permettrait la création sur le périmètre reconstitué, d'espaces offrant services et développement d'activités économiques, actuellement en cours d'études.

La résidence « Tour d'Assas », Immeuble de Grande Hauteur (IGH) d'environ 76 mètres, datant des années 1960 et situé 120 avenue de Barcelone (parcelle cadastrée LR38) se compose de 176 logements locatifs sociaux, dont la majorité appartient à ACM Habitat, d'un rez-de-chaussée commercial. Il comprend en outre 2 niveaux de sous-sol, un entresol technique, 22 étages courants et une terrasse technique.

Une opération de réhabilitation de la Tour a été étudiée. Il ressort de la première estimation une absence de viabilité économique.

De plus, le bâti continue à se dégrader malgré les efforts et les fonds investis par les copropriétaires, notamment ACM Habitat.

Dans ce contexte, et devant l'impossibilité financière d'une opération de réhabilitation complète, il apparaît désormais que la maîtrise de ce foncier ne peut attendre que le projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Mosson soit définitivement arrêté.

L'urgence est d'autant plus réelle que 87 logements restent occupés à ce jour et que le relogement des occupants est une priorité. Un rythme de 3.56 ménages relogés par mois d'avril 2019 à mai 2022 serait nécessaire en vue de disposer des lieux, afin d'envisager une date prévisionnelle de lancement des travaux en juin 2022.

Dès lors, il est proposé de constituer une réserve foncière après Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue de permettre à terme la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement non encore définies précisément.

La réserve foncière serait constituée de l'intégralité de la résidence Tour d'Assas ainsi présentée, située sur la parcelle cadastrée LR 38, soit 176 logements, pour une surface habitable totale de l'ordre de 12 000 m<sup>2</sup>, 22 celliers, 216 stationnements et 37 lots à destination commerciale correspondant à 18 commerces dont 15 sont actuellement exploités, 87 logements demeurant donc à ce jour occupés.

Seraient également intégrées dans la réserve foncière et donc acquises dans ce cadre : la parcelle cadastrée LR 95 et une partie de la parcelle LR 298 appartenant à la SCI Louisville, composées de 5 commerces en activité sur une surface utile d'environ 665 m<sup>2</sup> et à vocation de parking et desserte, la parcelle LR 281a appartenant à la Métropole à usage de trottoir, la parcelle LR 94 appartenant à la commune de Montpellier à usage d'escalier, la parcelle LR 37 appartenant à ENEDIS, correspondant à un transformateur, également indispensables à l'opération.

La résidence Mercure limitrophe, concernée par le périmètre de projet, n'est pas intégrée dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique, au regard de sa situation foncière, ACM Habitat est le seul propriétaire et signataire du NPNRU.

La procédure de DUP s'inscrit notamment dans le cadre de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et l'enquête publique est organisée selon les dispositions des articles R.112-8 à R.112-27 du même code.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP pour réserve foncière doit être composé d'une notice explicative, d'un plan de situation, du périmètre délimitant les immeubles à exproprier, et de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation. Il contient un plan parcellaire et la liste des propriétaires concernés. Il est proposé de joindre la procédure de ces deux enquêtes.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- recourir à la procédure régie notamment par les dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation, lequel permet de requérir une Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'acquisition d'immeubles, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante ;
- approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête parcellaire, concomitantes, pour l'acquisition des parcelles, sises commune de Montpellier, LR38, LR95, LR298a, LR 281a, LR 94, LR 37, toutes indispensables à l'opération ;

- demander à Monsieur le Préfet de l'Hérault, le lancement des procédures de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire sur l'ensemble des parcelles de la commune de Montpellier délimitant le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique ainsi proposé ;
- autoriser, par la suite, Montpellier Méditerranée Métropole à acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les immeubles inclus dans ce périmètre ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 70 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 14 voix

M. Renaud CALVAT, M. Gérard CASTRE, Mme Chantal CLARAC, M. Robert COTTE, M. Pierre DUDIEUZERE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Chantal LÉVY-RAMEAU, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, Mme Patricia MIRALLES, M. Eric PENSO, M. Eric PETIT, M. Philippe SAUREL, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 31/07/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 31 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190723-93940-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 31/07/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- 27803\_plan-de-situation2.pdf

- 27803\_plan-perimentral-pdf.pdf

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.