



Séance ordinaire du mercredi 16 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le seize 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 Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Hors commission

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Régine ILLAIRE, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Céline PINTARD, René REVOL, Catherine RIBOT, Sylvie ROS-ROUART, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) ayant voté par procuration en application des articles

L. 2121-20 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-François AUDRIN ayant donné pouvoir à Yvon PELLET, Véronique BRUNET ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Michelle CASSAR ayant donné pouvoir à Joël VERA, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Julie FRÊCHE, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Philippe SAUREL, Coralie MANTION ayant donné pouvoir à Célia SERRANO, Arnaud MOYNIER ayant donné pouvoir à Stéphane CHAMPAY, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, François RIO ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Mikel SEBLIN ayant donné pouvoir à Sophiane MANSOURIA, Joëlle URBANI ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA.

Absent(es) / Excusé(es) :

Tasnime AKBARALY, Luc ALBERNHE, William ARS, Florence BRAU, Serge DESSEIGNE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Véronique NEGRET, Marie-Delphine PARPILLON, Eric PENSO, Joël RAYMOND, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ

Hors commission - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Action foncière - Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le territoire métropolitain - Délégation du DPU et DPUR - Approbation

Monsieur Stéphane CHAMPAY, Vice-Président, rapporte :

Depuis la création de Montpellier Méditerranée Métropole, par décret du 23 décembre 2014, la Métropole poursuit la stratégie foncière engagée sur le territoire, en accompagnement et en complémentarité des actions des 31 communes qui la composent.

Une politique foncière d'anticipation et de suivi des marchés immobiliers, est intrinsèquement liée aux politiques publiques de la Métropole et des communes membres, notamment en matière d'aménagement du territoire. Elle se traduit par une action foncière forte et la mise en place d'outils nécessaires à son exercice.

Abritant une diversité biologique exceptionnelle, fragile, ce territoire attractif, objet d'une démographie dynamique, doit faire face à de forts enjeux de sobriété foncière, nécessitant de poursuivre la production de la ville en réinvestissement urbain, sans compromettre son identité et la qualité du cadre de vie des villes et villages qui le composent, dans un contexte où les ressources et dotations deviennent limitées.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle du territoire de la Métropole. En classant plus des deux tiers des sols en zones naturelles et agricoles, le projet urbain, contenu dans le tiers restant, devra apporter une réponse aux besoins de la population :

- Favoriser le logement pour tous ;
- Développer une offre économique en cohérence avec l'attractivité du territoire ;
- Répondre aux besoins en matière d'équipements publics ;
- Intégrer la politique des mobilités.

La mise en place d'outils d'action foncière s'avère d'autant plus stratégique pour la mise en œuvre de ce projet d'aménagement dans un contexte contraint. L'instauration du droit de préemption urbain (DPU) demeure un outil majeur de l'action foncière.

L'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité d'instaurer le DPU sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine définis en application de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique, comme tout ou partie du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé, sur le fondement de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, les espaces naturels, de renaturer ou désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces. Il peut être exercé pour constituer des réserves foncières préalables, en vue de permettre la réalisation des opérations ou actions d'aménagement énumérées ci-dessus, conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme.

Dans l'objectif spécifique et à enjeu majeur de préserver la qualité des ressources en eau destinée à la consommation humaine, l'instauration du DPU sur les périmètres de protection rapprochée, permet à la

Collectivité de se doter d'un outil d'action foncière en vue d'éviter tout usage incompatible à la protection de l'eau.

Au titre de la compétence en matière de planification urbaine de la Métropole et à la suite de l'approbation du PLUi, le DPU doit être réinstauré en conformité avec les nouveaux zonages et enjeux identifiés, soit les zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) des communes, les périmètres de protection rapprochée de prélèvement en eau destinée à l'alimentation humaine définis en application de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique, et celui du plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Commune de Montpellier.

L'objet est d'assurer la réponse aux besoins, dans un contexte de foncier tendu, sur un territoire où les besoins en logements sont prégnants, le besoin de création d'activités et d'emplois patent, où les contraintes géographiques fortes qui en font la richesse, hydrauliques notamment, où la présence du vivant est exceptionnelle.

En outre, sur certains secteurs d'actions prioritaires en cours, le renforcement de ce droit de préemption doit être immédiatement proposé.

Les quartiers de la Mosson et des Cévennes, à Montpellier, figurent parmi les dix quartiers politique de la ville identifiés au titre de la nouvelle géographie prioritaire. Ils relèvent du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Des opérations de renouvellement urbain sont en cours. Les projets relatifs aux quartiers Mosson et Cévennes ont pour objectif d'améliorer la qualité de vie au quotidien des habitants, favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en leur redonnant de l'attractivité et en favorisant leur connexion à la ville. Chaque quartier fait l'objet d'un projet global de territoire afin de renforcer la mise en cohérence des différentes politiques publiques de la Collectivité et de ses partenaires, parmi lesquels l'Etat, les collectivités territoriales, les associations, les acteurs socio-professionnels et économiques. Ces projets s'inscrivent dans l'ambition de rééquilibrer le territoire à l'Ouest et d'accélérer les dynamiques de transformation urbaine et sociale.

Concernant le quartier de la Mosson, des secteurs d'interventions prioritaires ont été identifiés :

- o Sud Mosson : les opérations engagées permettront d'inscrire ce secteur dans une nouvelle dynamique par l'implantation d'activités économiques, le renforcement d'une polarité économique, commerciale aux côtés de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT), d'établissement de santé dans l'intérêt collectif, la construction de nouveaux logements, l'aménagement d'un cours paysager. La restructuration est notamment marquée par la déconstruction emblématique de la *Tour d'Assas* et le recyclage de copropriétés très dégradées, *l'Espérou* et *le Pic Saint Loup* comportant environ 200 logements au global ;
- o Les Halles, dont la centralité est renforcée par la construction d'un pôle éducatif, la reconversion du bâtiment Gisèle-Halimi en équipement public innovant, ouvert à la population et aux initiatives citoyennes. L'aménagement de nouveaux espaces publics accompagne les opérations de démolition, réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux ;
- o Les Tritons, dont la transformation engagée dans le premier projet de rénovation urbaine 2007-2013, se poursuit par l'aménagement des espaces publics et la construction de programmes de logements privés ;
- o Saint-Paul, qui accueille l'implantation des Halles de la Méditerranée, projette le maintien et la réorganisation de l'offre commerciale, l'implantation du siège du groupe ALTEMED, et le repositionnement au cœur du quartier du centre des impôts de la direction départementale des finances publiques, le maintien des équipements publics, la programmation d'espaces publics et une nouvelle offre de logements en diversification ;
- o Le Grand Mail, qui doit être restructuré en trois parties aux fonctionnalités différentes, et dont une des actions phares est la création d'une place à la jonction des secteurs résidentiels organisés autour des rues de Barcelone, Louisville et des équipements tels que le centre social, le groupe scolaire

Heidelberg/Louisville ou encore la Maison pour Tous Louis-Feuillade. Rendue possible par la démolition totale ou partielle des copropriétés *Font del Rey*, *Barcelone 2000* et *Hortus*, la création de cette nouvelle centralité avec un vaste plateau piéton, sera complétée par des commerces de proximité et le développement d'un programme immobilier à vocation économique.

Au regard de la composition foncière du quartier, constituée de copropriétés, l'action publique porte très majoritairement sur du recyclage foncier, une maîtrise foncière, parfois totale et parfois partielle, à hauteur de 30% des copropriétés (*Allées du bois*, *Bonnier de la Mosson*, *Del Riu*, *Flamants roses*, *De Surville*, *Nouveau Peyrou*, *Plein ciel*, *Lou Terral*), pour peser dans les prises de décisions de leur devenir, afin d'y réaliser les travaux d'urgence, d'éradiquer les impayés et le cas échéant, éviter les dérives conduisant à des plans de sauvegarde.

Afin de mener à terme le projet, l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) est nécessaire pour agir sur les démembrements de la propriété et notamment les lots de copropriété (habitat, parking, commerce).

S'agissant du quartier Cévennes, l'ancienne copropriété principale, désormais scindée, comporte 919 logements, qui s'étendait il y a peu sur une emprise foncière unique. Une première intervention a été menée de 2010 à 2015 sur 444 logements (*Cévennes 1*), par la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD) ayant permis des travaux de réhabilitation thermique et contrôlée par des audits thermiques entre 2018 et 2019. Malgré ces interventions, le mode de gestion de cet ensemble immobilier s'est délité, donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans fondement juridique et sans cohérence en matière de gestion des espaces extérieurs, a conduit au cloisonnement et à l'enclavement d'une partie des bâtiments. Au vu des difficultés financières de l'ensemble, un plan de sauvegarde a été élaboré le 27 avril 2023, nommant un administrateur afin de mener toutes les procédures nécessaires visant à scinder la copropriété unique et à créer 12 copropriétés. La scission est effective depuis le 1^{er} janvier 2024.

Pour poursuivre l'action mise en œuvre sur les copropriétés des Cévennes, il est nécessaire d'instaurer du DPUR, seul outil permettant de saisir les opportunités de ventes de lots de copropriétés dans ces bâtis dégradés.

En complément, et pour mettre en œuvre opérationnellement le projet urbain, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a également été engagée. L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet de renouvellement urbain des Cévennes a été adopté le 18 décembre 2023.

Enfin, s'agissant du périmètre d'action des opérations Nouveaux Grand Cœur, au cœur de la Métropole, en tissu urbain absolument dense du cœur de ville, dans l'Ecusson et les faubourgs immédiatement attenants, sa composition urbaine et la pérennité de l'action initiée par la ville-centre il y a plusieurs décennies en matière d'habitat, notamment de lutte contre l'habitat indigne, de dynamique commerciale ou d'aménagement d'espaces publics qualitatifs, nécessite la réinstauration d'un DPUR sur des propriétés systématiquement démembrées en lots.

Deux concessions d'aménagement avec la Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et la société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM) visent à concrétiser cette action multi-forme sur l'habitat dégradé, l'attractivité commerciale des pieds d'immeubles, le traitement de l'espace public en lien avec le Plan des Mobilités. L'objectif de l'opération est de redonner du dynamisme au centre-ville par toutes les dimensions qui le composent, de la diversification de l'offre de logements, par la revitalisation de l'offre commerciale, la préservation du patrimoine et l'aménagement des espaces publics.

Pour réussir ce projet d'envergure, la Ville de Montpellier, par délibération du 26 juin 2003, a confié une mission à la SERM par convention publique d'aménagement. Ce projet a été renforcé en 2013, sur un nouveau périmètre élargi dénommé « *Nouveau Grand Cœur* » incluant les quartiers de l'Ecusson, les Aubes,

les Beaux-Arts, Boutonnet, les Arceaux, Figuerolles, Gambetta-Clemenceau, Gare-nouveau Saint Roch, Antigone et Mermoz. Une seconde concession publique d'aménagement a été confiée par délibération du 7 octobre 2013 à la SA3M, prorogée par suite et intégrant un des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville sur le secteur Gély-Figuerolles.

Des actions spécifiques sur le logement de ce périmètre sont mises en œuvre, notamment en Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) donnant lieu au versement de subventions publiques, à de l'acquisition-revente, pour lutter contre l'habitat indigne, insalubre et les marchands de sommeil, autour d'un objectif de 1 600 logements envisagé et largement dépassé avec 2 088 logements concernés. Si l'efficacité du dispositif OPAH-RU ne s'avère pas suffisant, il est nécessaire de mettre en place une veille des copropriétés pour éviter les dégradations et la mise en place d'outils, plus forts comme les plans de sauvegarde.

En parallèle, des opérations de restructuration de commerces ou d'activités (acquisition, restructuration, location, revente) et de création de surfaces nouvelles en rez-de-chaussée d'immeubles sont conduites, sur la base d'un objectif initial de 85 locaux, pour une réalisation, en 2025, à hauteur de 103 coques commerciales.

Après plusieurs années d'acquisitions de fonds et de murs commerciaux principalement sur les axes Courreau, Jeu de Paume, Gambetta, avenue Georges-Clemenceau, Place Alexandre-Laissac, rues Durand, d'Alger, de Verdun, et du Général-Vincent et de travaux de réhabilitation, l'année 2024 s'est caractérisée par l'accroissement des mises en location en faveur d'activités artisanales, métiers d'art et commerciales favorables au cadre de vie et à l'animation du quartier. Les interventions se poursuivent avec une priorité donnée aux situations les plus urgentes et les plus stratégiques. Au-delà du simple « bouclage » du circuit marchand, l'idée directrice est de connecter entre eux les projets structurants pour étendre la superficie du cœur marchand.

Le projet de requalification commerciale spécifique de la rue du faubourg du Courreau se poursuit, il représente un enjeu majeur de reconquête commerciale et de connexion entre le cœur de ville et les faubourgs, via le Boulevard du Jeu de Paume. La vigilance est maintenue sur les cessions de baux ou de fonds de commerce avec exercice, le cas échéant du droit de préemption, afin d'accompagner la mutation commerciale et de conserver une diversité commerciale.

L'avenue Georges-Clemenceau est entrée dans une phase opérationnelle en lien avec la mise en service très proche du tramway ligne 5 et fait l'objet d'une attention renforcée (cession des murs, mutation des commerces...). Des travaux sont programmés dans les locaux déjà acquis et permettront d'accueillir de nouvelles activités choisies, en lien avec le planning des travaux d'aménagement liés au tramway.

Au regard de cette opération d'envergure aux actions multiples (habitat, commerces, valorisation du patrimoine, espace public, parking, etc.), il est nécessaire de pouvoir agir sur des lots de copropriétés, d'où la nécessité d'instaurer le DPUR sur ce secteur.

En outre, en vue de concourir efficacement par la mutualisation des moyens opérationnels d'actions sur ces trois secteurs stratégiques, de prioriser, de simplifier les acquisitions par préemption et rationaliser les interventions, il apparaît nécessaire de redéléguer, pour partie, l'exercice du droit de préemption urbain sur ces trois secteurs qui sont Mosson, Cévennes et Grand Cœur.

Sur le périmètre Nouveau Grand Cœur, il est proposé de déléguer à la Ville de Montpellier, l'exercice du droit de préemption urbain et urbain à l'exception du périmètre de la ZAC Ricardo-Bofill.

Sur le quartier de la Mosson reconnu Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) et sur le quartier des Cévennes reconnu Projet de renouvellement Urbain d'Intérêt régional (PRIR), par deux délibérations des 18 décembre 2019, la Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle des projets de renouvellement urbain à la SA3M, au titre de deux concessions de renouvellement urbain notifiées le 21

janvier 2020 et, spécifiquement sur les copropriétés *L'Espérou* et *Le Pic Saint Loup* de la Mosson, une convention pré-opérationnelle a été confiée à l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie le 2 décembre 2021. En cohérence, il est proposé de déléguer à la SA3M concessionnaire, l'exercice du droit de préemption urbain et renforcé sur le périmètre de la concession de renouvellement urbain du quartier de la Mosson, et à l'EPF pour les parcelles cadastrées section LR 33,34,48,79,81 et 134 sur le quartier de la Mosson.

De la manière, il est proposé de déléguer à la SA3M l'exercice du droit de préemption urbain et renforcé sur le périmètre de la concession de renouvellement urbain du quartier des Cévennes sur les parcelles MS328, MS335, MS336, MS337, MS338, MS339, MS340, MS341, MS342, MS343, MS344, MS345, MS346, MS347, MS348, MS349, MS350, MS351, MS352, MS353, MS354, MS355, MS356, et MS357.

Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à l'hôtel de Montpellier Méditerranée Métropole et dans les mairies des 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole pendant un mois et qu'une mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Les effets juridiques attachés à la délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus et dès que le PLUI sera exécutoire. Pour assurer la continuité juridique de l'exercice du droit de préemption urbain, les délibérations existantes resteront applicables jusqu'à la date à laquelle la présente délibération sera devenue exécutoire.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération, ainsi que les plans annexés, seront notifiés sans délai au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver l'instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, délimitées par le plan local d'urbanisme intercommunal, ainsi que sur toutes les parties du territoire couvertes par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ;
- D'approuver l'instauration du droit de préemption urbain renforcé à l'ensemble des zones délimitées sur le périmètre Nouveau Grand Cœur, les quartiers Mosson et Cévennes sur le territoire de la Commune de Montpellier ;
- D'approuver la délégation du droit de préemption urbain et renforcé à la Ville de Montpellier sur le périmètre de l'opération « *nouveau grand cœur* », excepté le périmètre de la ZAC Ricardo-Bofill ;
- D'approuver la délégation du droit de préemption urbain et renforcé à la SA3M sur le périmètre de la concession de renouvellement urbain du quartier des Cévennes sur les parcelles MS328, MS335, MS336, MS337, MS338, MS339, MS340, MS341, MS342, MS343, MS344, MS345, MS346, MS347, MS348, MS349, MS350, MS351, MS352, MS353, MS354, MS355, MS356, et MS357, et sur celui de la Mosson, et à l'EPF Occitanie sur les parcelles cadastrées LR 33, 34, 48, 79, 81 et 134 à Montpellier ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 52 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 11 voix

M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Renaud CALVAT, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Clara GIMENEZ, M. Frédéric LAFFORGUE, M. Guy LAURET, Mme Céline PINTARD, M. François RIO, M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 29/07/25

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 30 juillet 2025

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20250716-305485-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/07/25

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Annexe 1 DPU Metropole
- Annexe 2 Mosson Cévennes Nouveau Grand Coeur
- Annexe 3 délégations Mosson Cévennes Nouveau Grand Coeur

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, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Instauration du droit de préemption de la Métropole

PEROLS

Légende

-  Droit de Préemption Urbain
-  Bati

