

**Séance ordinaire du  
mardi 15 octobre 2024**

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

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le quinze octobre, les  
membres du Conseil municipal, légalement convoqués,  
se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du  
Conseil, sous la présidence de Monsieur le Maire,  
Michaël DELAFOSSE.**

**Nombre de membres en exercice : 65**

**Urbanisme durable et  
maîtrise foncière**

**Présents :**

Tasnime AKBARALY, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Serge MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE, Alban ZANCHIELLO.

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

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Eddine ARIZTEGUI ayant donné pouvoir à Radia TIKOUK, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Alban ZANCHIELLO, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Clare HART, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Laurent NISON, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michel ASLANIAN, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Mustapha LAOUKIRI ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Annie YAGUE.

**Absents / Excusés :**

Stéphanie JANNIN, Flora LABOURIER

**Vente à la SA3M des parcelles TP 50 et TP 93 sises 367 Rue de l'Agathois -  
Montpellier - Approbation**

Monsieur Laurent NISON, Adjoint au Maire, rapporte :

Le quartier de la Mosson figure parmi les dix quartiers inscrits au titre de la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la ville à Montpellier, et fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en tant que secteur d'intérêt national. Par délibération en date du 18 décembre 2019, la Métropole a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Mosson à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), au titre d'une concession d'aménagement notifiée le 21 janvier 2020.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Saint Paul a été créée pour affirmer le secteur Saint Paul comme nouvelle centralité rayonnante et répondre notamment aux enjeux de mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs.

Afin de permettre l'accompagnement de la construction de logements dans le périmètre d'opération, la SA3M requiert de la Ville l'aliénation des parcelles TP 50 d'une surface de 458 m<sup>2</sup> et TP 93 d'une surface de 53 m<sup>2</sup> situées rue de l'agathois à Montpellier, en complément de l'acquisition de propriétés privées. Ces terrains étaient loués pour du stationnement, jusqu'au début de l'été, à la carrosserie Saint Michel. Ces parcelles, formant une unité foncière avec les parcelles TP 51 et TP 94 déjà propriété de la SA3M, font partie de l'ilot M qui prévoit la réalisation d'un ensemble de 32 logements comprenant 8 T2, 16 T3, 7 T4 et 1 T5 ainsi que 32 places de stationnement en sous-sol.

La valeur vénale des parcelles est estimée à 40 880€ (quarante mille huit cent quatre-vingts euros) par le pôle d'évaluation domaniale.

**En conséquence il est proposé au Conseil municipal :**

- D'autoriser la cession des parcelles TP 51 et TP 94, d'une surface globale de 511 m<sup>2</sup>, sise 367 rue de l'agathois à Montpellier, à la SA3M pour intégration au lot M de la ZAC Saint-Paul pour un montant de 40 880 € (quarante mille huit cent quatre-vingts euros) nets vendeur ;
- De dire que la recette est inscrite au budget de la Ville de Montpellier ;
- De faire constater le transfert de propriété par un acte notarié à la charge de l'acquéreur ;
- D'autoriser la SA3M, ou tout tiers qui y serait substitué, à déposer et à se voir octroyer toute demande d'autorisation d'urbanisme sur cette emprise ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, 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 : 50 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 13 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Hind EMAD, Mme Julie FRÊCHE, Mme Clara GIMENEZ, M. Mustapha LAOUKIRI, M. Mustapha MAJDOUL, M. Hervé MARTIN, M. Manu REYNAUD, M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 18 octobre 2024**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 25 octobre 2024**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- avis FD 26.07.24
- ILOT M plan de répartition et volumétrie
- ILOT M programmation

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20241015-277260-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 24/10/24  
Réception en Préfecture : 24/10/24

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, 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](http://www.telerecours.fr).

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/07/2024

Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Hérault

334 Allée Henri II de Montmorency – CS 17788

34954 Montpellier Cedex 2

Courriel : ddfip34.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur Départemental des Finances  
 Publiques de l'Hérault

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sandra BONNOT

Courriel : sandra.bonnot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.11.87.44.91

COMMUNE DE MONTPELLIER

Réf DS:18988496

Réf OSE : 2024-34172-53088

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

367 Rue de l'Agathois – 34080 Montpellier

*Valeur :*

**40 880 €**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Anabelle CASTANIÉ, Chargée d'opérations foncières et immobilières  
 Contact : anabelle.castanie@montpellier.fr  
 04.67.13.69.41

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 12/07/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :   | 12/07/2024 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>   |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>   |
| Autre opération : |  |

### 3.2. Nature de la saisine

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Réglementaire :  | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de deux parcelles, propriétés de la ville de Montpellier à la SA3M pour réaliser un projet de construction de logements abordables et intermédiaires.

La SA3M est déjà propriétaire des parcelles mitoyennes.

Prix négocié : 80 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Montpellier est la préfecture du département Hérault et la deuxième ville de la région Occitanie.

Elle est une commune urbaine d'une superficie de 57.22 km<sup>2</sup>, centre de la métropole « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Elle est située à proximité de la mer Méditerranée, dans la région historique du Languedoc sur un grand axe de communication joignant l'Espagne à l'ouest, l'Italie à l'est.

La Métropole bénéficie à l'est et au sud, de cinq sorties sur les autoroutes A9 et A709 (périphérique sur 23 km) et de la desserte par l'A75 vers Clermont-Ferrand via Béziers au nord-ouest.

Elle est desservie par l'aéroport Montpellier-Méditerranée installé sur la commune de Mauguio, à une dizaine de kilomètres à l'Est du centre-ville, par la gare « Montpellier Saint-Roch » en centre ville et depuis 2018 par la gare LGV Montpellier-Sud-De-France (Sud-Est).

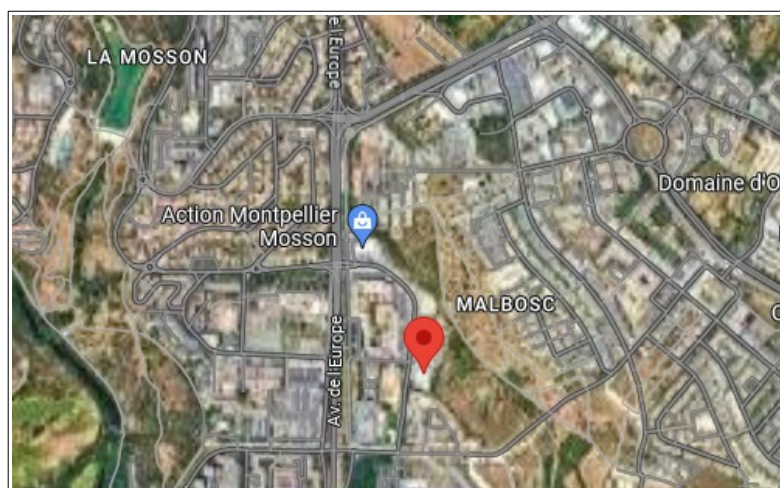
Le réseau de transports publics de la métropole est constitué de 4 lignes de tramway et d'une quarantaine de lignes de bus, outre des vélos et voitures en libre-service et plusieurs parcs de stationnement.

Depuis 1990, Montpellier connaît l'une des plus fortes croissances démographiques du pays avec environ 296 500 habitants en 2020 contre 281 600 en 2016, et l'un des plus forts ratios du nombre d'étudiants par habitant avec ses 70 000 étudiants.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe dans le nord-ouest Montpelliérain, dans le quartier de la Mosson.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux.



### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

| Commune     | Parcelle | Adresse                | Superficie (m²) |
|-------------|----------|------------------------|-----------------|
| Montpellier | TP 50    | 367, Rue de l'Agathois | 458             |
|             | TP 93    |                        | 53              |
| TOTAL       |          |                        | 511             |

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit de deux parcelles mitoyennes formant une bande de terrain, à usage de stationnement pour un garage automobile pour une partie et à usage de fossé pour l'autre partie.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la ville de Montpellier.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

#### Zone 2U1 – secteur 2U1-24 du PLU

La zone 2U1 se compose de quartiers à dominante de logements collectifs, situées dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville. La mixité urbaine s'y exprime.

Dans son ensemble, la zone 2U1 se caractérise par l'admission de toutes constructions autres que les installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif et une hauteur importante permettant notamment les constructions à usage d'habitations collectives.

27 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles de hauteur.

Le secteur 2U1-2 correspond au quartier de la Mosson.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 02/03/2006.

Dernière modification approuvée par DCM du 17/08/2023.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

La recherche porte sur des cessions récentes de terrain à bâtir en zone 2U1 sur la commune de Montpellier.

| <b>Biens non bâtis – valeur vénale</b> |                      |                         |                          |                     |               |                |   |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|---------------|----------------|---|
| <b>N</b>                               | <b>Date mutation</b> | <b>Adresse</b>          | <b>Cadastre</b>          | <b>Surface (m²)</b> | <b>Prix €</b> | <b>Prix/m²</b> | <b>Observations</b>   |
| 1                                      | 13/12/22             | Avenue du Pont Trinquat | EY 857 à EY 863          | 13 605              | 5 646 303     | 415            | Zone 2U1-1 TAB avec maison à démolir  |
| 2                                      | 30/11/21             | Avenue de Louisville    | LR 337 , LR 340          | 1 618               | 129 440       | 80             | Zone 2U1-23. Vente Ville à SA3M Terrain à usage de parking Secteur Mosson                           |
| 3                                      | 29/11/21             | Route de Lavérune       | PE 517 à PE 522          | 4 687               | 1 709 425     | 365            | Zone 2U1-1 . Démolition constructions existantes  |
| 4                                      | 10/05/21             | Avenue de Lodève        | KW 178<br>KW 183         | 4 360               | 1 331 270     | 305            | Zone 2U1-13<br>ZAC « Beausoleil »<br>TAB  |
| 5                                      | 10/05/21             | Avenue de Heidelberg    | LR 257, 258 et<br>LR 259 | 1 681               | 450 000       | 268            | Zone 2U1-23 . Vente ENI à SA3M Station service non exploitée à détruire – Secteur Mosson            |
| 6                                      | 23/09/20             | 819 Rue Paul Rimbaud    | MS 323<br>MS 324         | 1 605               | 500 000       | 311            | Zone 2U1- 1. Acquisition par promoteur TAB + maison à démolir pour projet immobilier.               |
| 7                                      | 18/02/20             | 626 Rue Paul Rimbaud    | MS 322                   | 5 773               | 1 414 385     | 254            | Zone 2U1-1 Emprise de 5773 m² acquise par commune de Montpellier pour construction groupe scolaire. |
|  |                      |                         |                          |                     | moyenne       | 285            |   |
|  |                      |                         |                          |                     | médiane       | 305            |   |

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison issus de la recherche permettent de calculer une valeur moyenne de 285 €/m² .

Cependant, une hétérogénéité des prix est constatée selon les opérateurs, l'opération envisagée ou le secteur géographique considéré.

Ainsi, les termes situés dans le secteur de la Mosson présentent des montants inférieurs à la valeur moyenne.

Considérant les parcelles à évaluer :

- ces parcelles sont à usage de parking et fossé non constructibles en l'état de par leur consistance
- la SA3M qui se porte acquéreur de ces parcelles, est déjà propriétaire des parcelles limitrophes (TP 51 et TP 94) sur lesquelles un projet de démolition/construction de logements collectifs est en cours.

Si l'ensemble des acquisitions formera une unité foncière, il convient également de constater que la consistance et la nature des parcelles évaluées ne permettront pas à un autre acquéreur de se positionner.

Ainsi, la cession de ces parcelles est similaire à la transaction relative au terme n°2 : cession entre la ville de Montpellier et la SA3M d'une bande de terrain à usage de stationnement.

À l'issue de l'analyse, le montant de 80 €/m² est retenu.

La valeur vénale des parcelles est estimée à 40 880 € (511 m² x 80€/m²).



## 9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **40 880 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

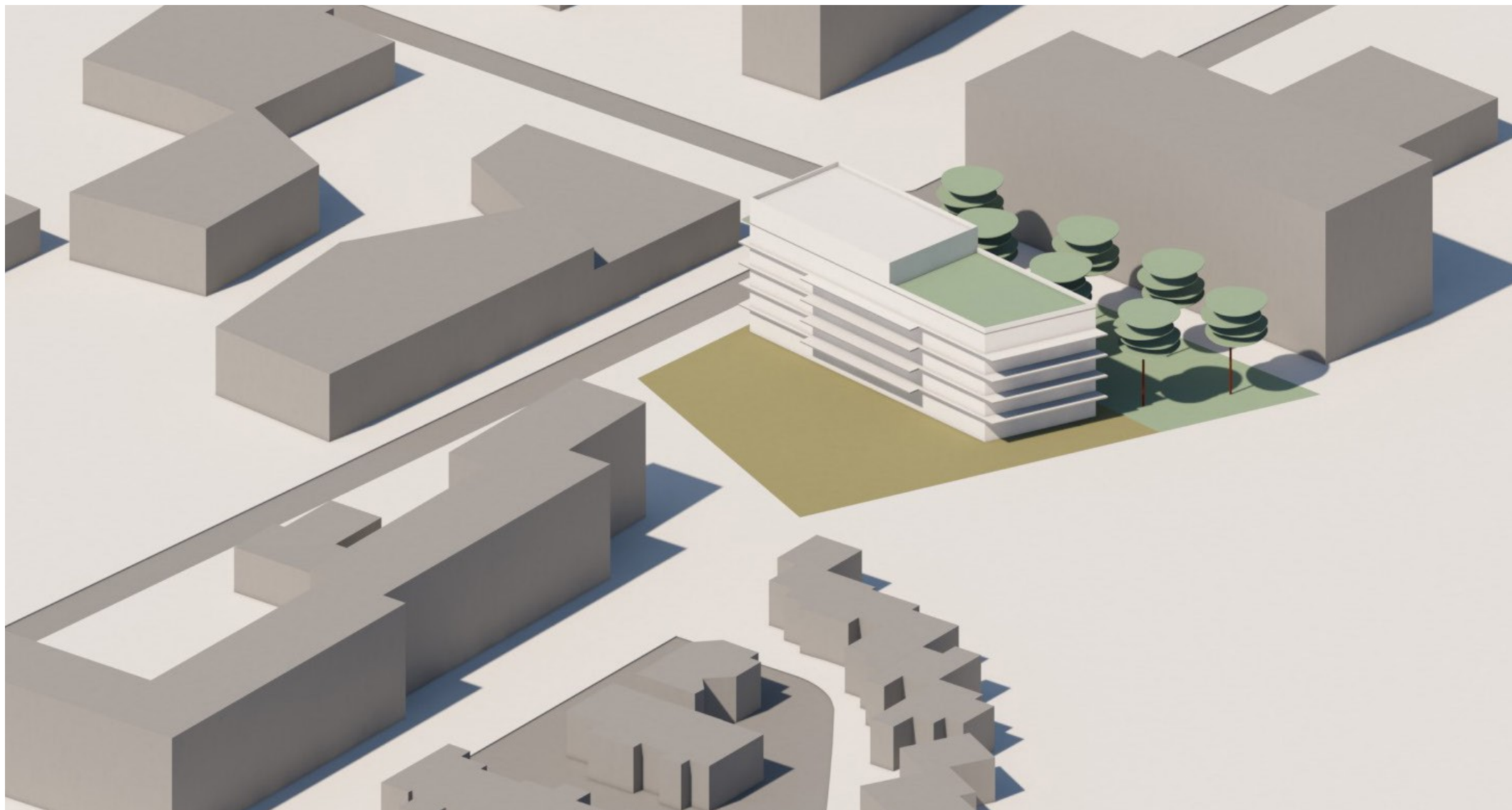
Pour le Directeur Départemental des Finances  
Publiques,  
et par délégation,



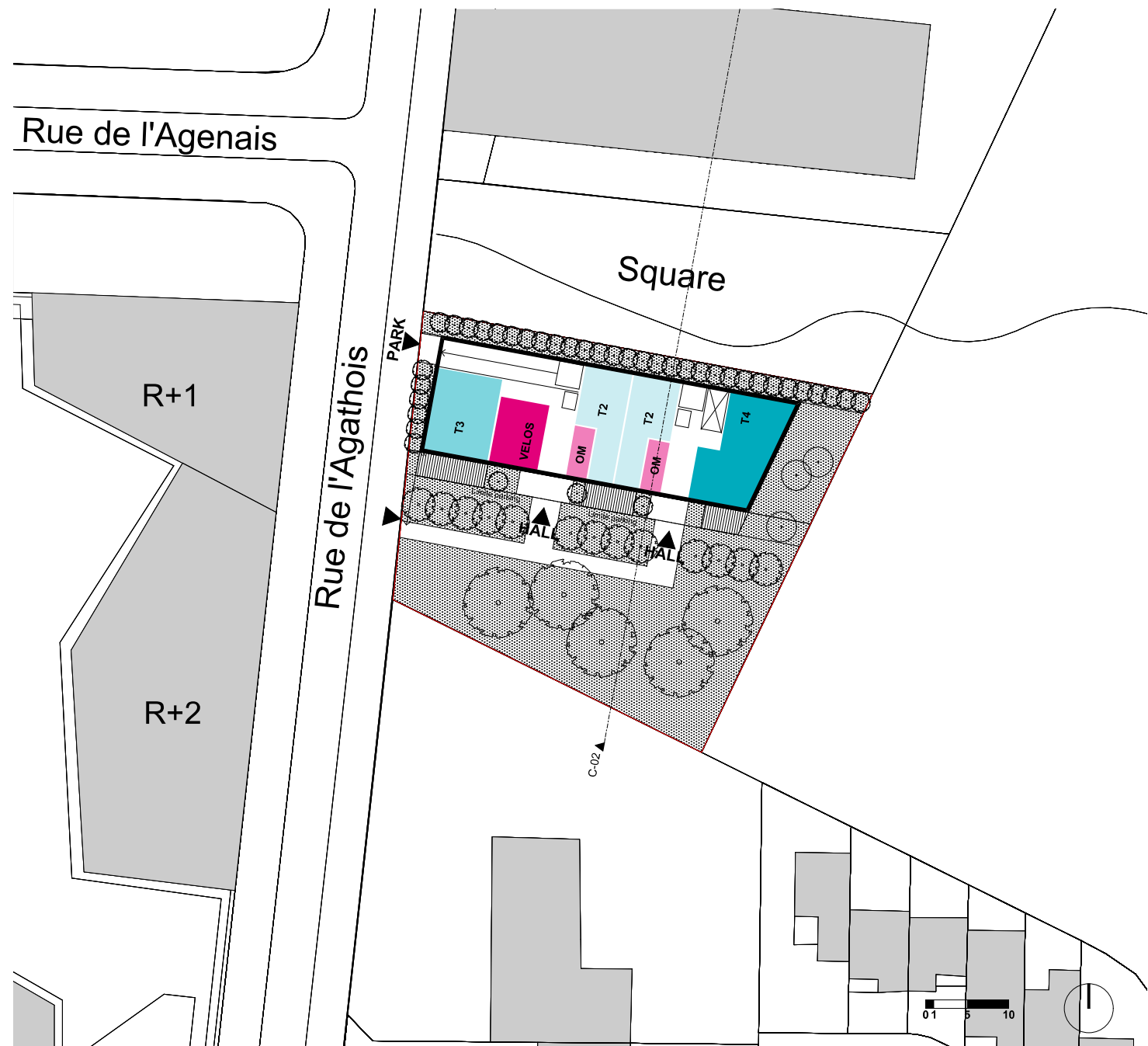
Sandra BONNOT  
Inspectrice des Finances Publiques

## 5.2 | LOT M

### Volumétrie



5.3 | LOT M  
Plans de répartition - ech 1/500



5.6 | LOT M

Tableau synthétique des principales caractéristiques de l'étude de capacité

- Principes Plan RDC

Accès Halls:

Depuis le jardin intérieur

Locaux OM :

Depuis le jardin intérieur

Locaux vélos :

Depuis le jardin intérieur

Cages de distribution :

2 cages escalier ascenseur

Stationnements :

Un parking en sous-sol : 32 places

|                                | T2 | T3 | T4 | T5 | Total<br>LGT | Surface<br>Plancher | SHAB        | Nb de stationnements<br>(PLU: 1 place par<br>logement) | locaux vélos<br>CCH |
|--------------------------------|----|----|----|----|--------------|---------------------|-------------|--|---------------------|
| Lot M- La Mosson - Montpellier |    |    |    |    |              |                     |             |  |                     |
|                                | 8  | 16 | 7  | 1  | 32           | 2 536,00 m²         | 2 422,00 m² | 32   | 42                  |
| TOTAL                          | 8  | 16 | 7  | 1  | 32           | 2 536,00 m²         | 2 422,00 m² | 32   | 42,00 m²            |

|               |    |    |    |     |     |
|---------------|----|----|----|-----|-----|
| % répartition | 25 | 50 | 22 | 3   | 100 |
| SHAB moy m²   | 55 | 75 | 95 | 105 |     |

|                 |             |        |
|-----------------|-------------|--------|
| Surface terrain | 1 948,00 m² |        |
| Emprise bâtie   | 595,00 m²   | 30,54% |
| Espaces verts   | 1 158,00 m² | 59,45% |
| Pleine terre    | 1 073,00 m² | 55,08% |

30 % minimum / surface foncier - PLU

**COMMUNE DE MONTPELLIER**

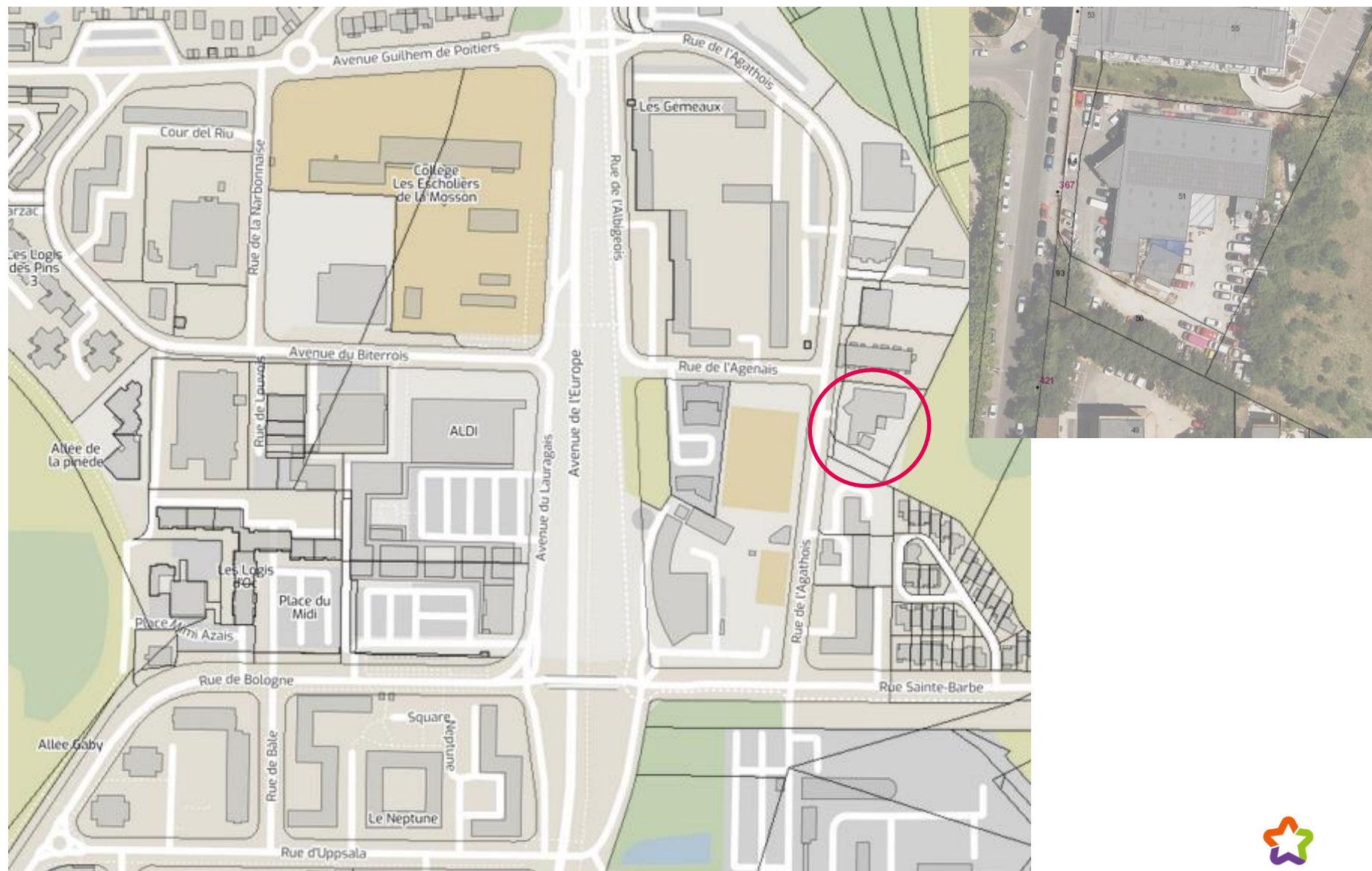
**VENTE A LA SA3M  
PARCELLES TP 50 ET TP 93  
RUE DE L'AGATHOIS**

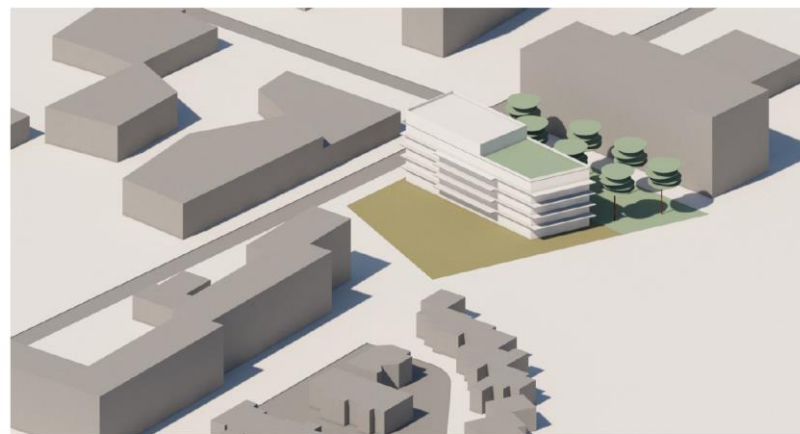
**Réunion d'Examen des Projets**

**PÔLE STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE  
SERVICE OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES – ACA**









25

K-HUT.

ETUDE DE Faisabilité / Montpellier / 2022

La SA3M propose d'acquérir les parcelles TP 50 et TP 93 d'une surface globale de 531 m<sup>2</sup> pour la réalisation de l'ilot M ZAC Saint-Paul. Le projet immobilier comprend la réalisation de 32 logements. France domaine évalue le foncier à 80 € / m<sup>2</sup>.

### Arbitrage :

Aliénation des parcelles TP 50 et TP 93 à la SA3M pour la réalisation d'un programme de 32 logements au prix global de 40 880€.