

**Séance ordinaire du
mardi 15 octobre 2024**

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

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

Urbanisme durable et maîtrise foncière

Présents :

Tasnine 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, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, 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, Bernard TRAVIER, 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, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Laurent NISON, 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.

Absents / Excusés :

Hind EMAD, Clare HART, Salim JAWHARI, Flora LABOURIER

Projet de requalification du site de la Maison d'Enfants Marie Caizergues - 1 rue Saint-Vincent-de-Paul à Montpellier - Cession d'une partie de la parcelle BR 609 à ACM Habitat - Approbation

Monsieur Laurent NISON, Adjoint au Maire, rapporte :

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Montpellier est propriétaire du site occupé par la Maison d'Enfants Marie-Caizergues située 1 rue Saint-Vincent-de-Paul à Montpellier. Ce site a été légué par Sœur Marie-Caizergues le 3 janvier 1850 à l'œuvre de la Miséricorde, devenue Bureau de Bienfaisance, puis CCAS. Le legs était soumis à la condition formelle que les immeubles soient employés à la fondation d'un établissement destiné à accueillir des orphelins.

Compte tenu de l'évolution des circonstances d'accueil en matière d'aide des orphelins depuis le XIX^{ème} siècle, le Conseil d'Administration du CCAS réuni le 4 juillet 2016, avec l'accord du Conseil municipal du 22 juin 2016, a constaté la désaffectation partielle du site devenu surdimensionné au regard des missions de la Maison d'Enfants et a introduit une action en justice sur la base de l'article 900-2 du Code civil précisant que « *tout gratifié peut demander la révision en justice des charges et conditions d'un legs par suite d'un changement de circonstances* ».

L'ensemble immobilier est édifié sur les parcelles cadastrées BR 609 d'une superficie de 4 493 m² et BR 610 d'une superficie de 5 290 m². Il est composé de bâtiments, vétustes pour certains, et en particulier d'un bâtiment longitudinal de deux niveaux sur rez-de-chaussée, dans un espace boisé classé, représentant une superficie utile d'environ 1 100 m² sur la parcelle BR 610.

Par jugement du 10 décembre 2019, le Tribunal de grande instance de Montpellier a prononcé la révision des dispositions du legs. Il a permis au CCAS de procéder à la cession d'une partie du site édifié sur la parcelle cadastrée BR 609 dans la mesure où le produit de la vente sera affecté, conformément aux intentions de la donatrice, à la création d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale avec un accueil mère-enfant, à la réhabilitation du site administratif de la Maison d'Enfants Marie-Caizergues et au fonctionnement de ces deux structures rassemblées sur le reliquat constitué de la parcelle cadastrée BR 610 et ses bâtiments.

Dès lors, le CCAS envisage la cession d'une partie de la parcelle cadastrée BR 609 à ACM Habitat pour la réalisation d'un projet de logements sociaux, d'une crèche municipale et d'un club de l'Age d'Or. La recette de la vente sera affectée au programme de réhabilitation de l'autre partie du site conservée par le CCAS : la réhabilitation des locaux de la maison d'enfants à caractère social, la réhabilitation du bâti en partie désaffecté pour la création d'une résidence sociale d'environ 20 logements pour femmes en difficulté avec enfants et un Relais Petite Enfance/Guichet unique dont la gestion sera assurée par la Ville.

Le programme de cette opération doit être très prochainement finalisé, d'ici fin 2024 et permettra de préciser le coût prévisionnel des travaux. La livraison est programmée pour fin 2027.

L'évaluation de la valeur vénale de l'ancien orphelinat, parcelle BR 609b à céder, dont l'emprise est de 3 469 m² environ, a été fixée à 1 320 000 € par les services du pôle d'évaluation domaniale le 28 mai 2024.

L'article L. 2241-5 du Code général des collectivités territoriales précise que lorsque « *les délibérations des établissements publics communaux changent en totalité ou en partie l'affectation des locaux (...) ou mettent ces locaux à la disposition, soit d'un autre établissement public ou privé, soit d'un particulier; elles ne sont exécutoires qu'après accord du Conseil municipal* ». En application de cet article, le CCAS demande à la Ville son accord en vue de céder la parcelle cadastrée BR 609p à ACM Habitat.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'autoriser le Centre Communal d'Action Sociale à céder à ACM Habitat, une partie de la parcelle cadastrée BR 609 pour une surface de 3469m², située 1 rue Saint-Vincent-de-Paul à Montpellier pour réaliser un projet de logements sociaux, un accueil pour la petite enfance et un club de l'Age d'Or ;
- 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 : 55 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 6 voix

M. Eddine ARIZTEGUI, M. Yves BARRAL, M. Michel CALVO, M. Abdi EL KANDOUSSI, M. Mustapha MAJDOUL, Mme Radia TIKOUK.

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

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

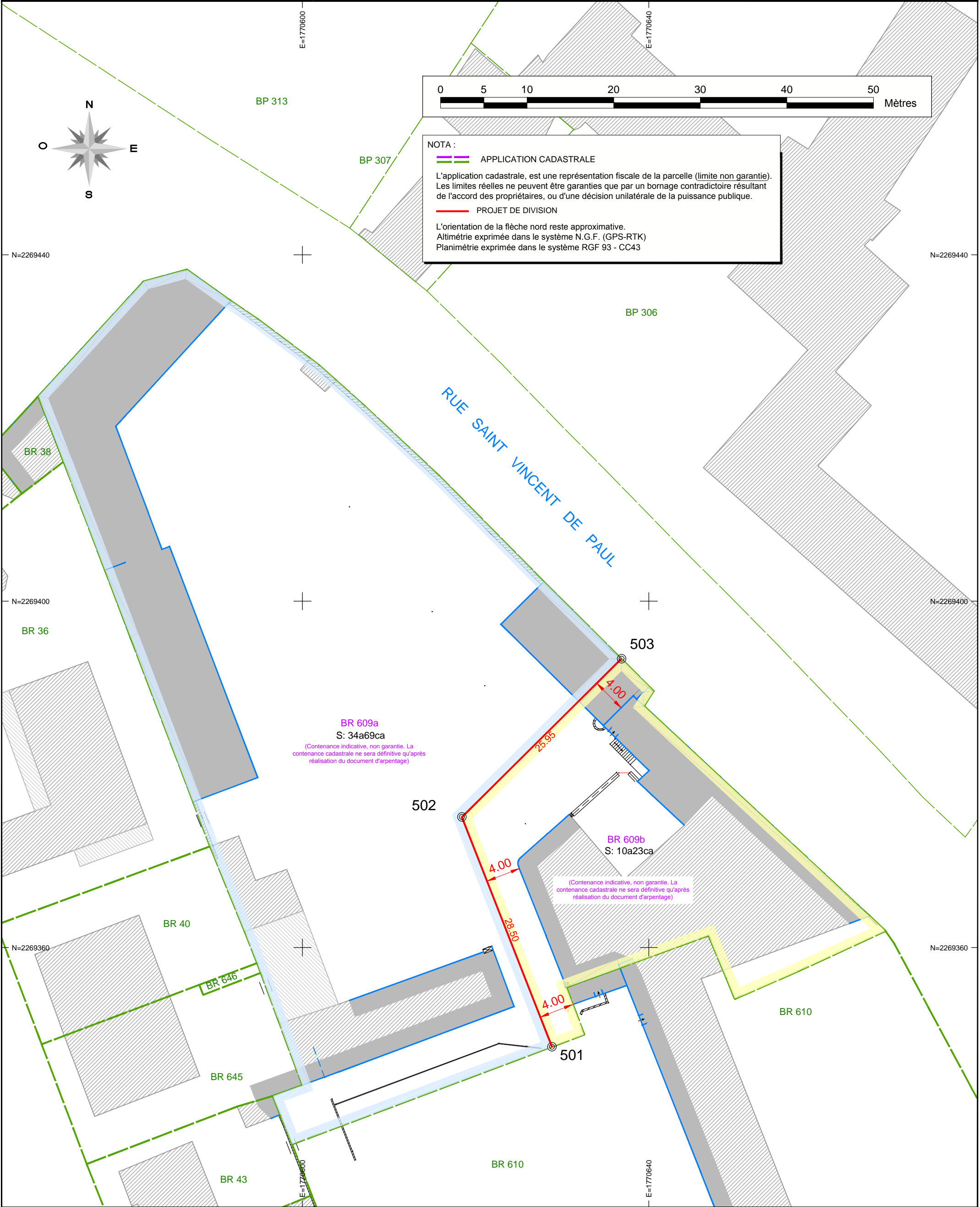
Publiée le : 25 octobre 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- d-32414-DIVISION PROJET
- PED-MONTPELLIER-BR609b - CCAS - Marie Caizergues
- CAIZERGUES_plan

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20241015-275823-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.



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Le 28 mai 2024

Pôle d'évaluation domaniale
 334 allée Henri II de Montmorency
 34 000 Montpellier

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Caroline BESER
 Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 06.11.38.10.43

Réf DS:17272870
 Réf OSE :2024-34172-27102

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de L'Hérault

à
**ACM HABITAT (OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
 MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE)**

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Bâtis très anciens à usage orphelinat

Adresse du bien :

Rue Saint Vincent de Paul 34090 Montpellier

Valeur :

1 320 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

MME Emma CHAREYRON

Contact : courriel / echareyron@acmhabitat.fr

téléphone / 06 45 25 74 87

2 - DATES

de consultation :	08/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/05/2024
du dossier complet :	27/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

ACM Habitat a la possibilité de réaliser une opération de construction neuve comprenant environ 65 logements, une crèche et un local du « Club de l'Age d'Or » sur cette parcelle.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

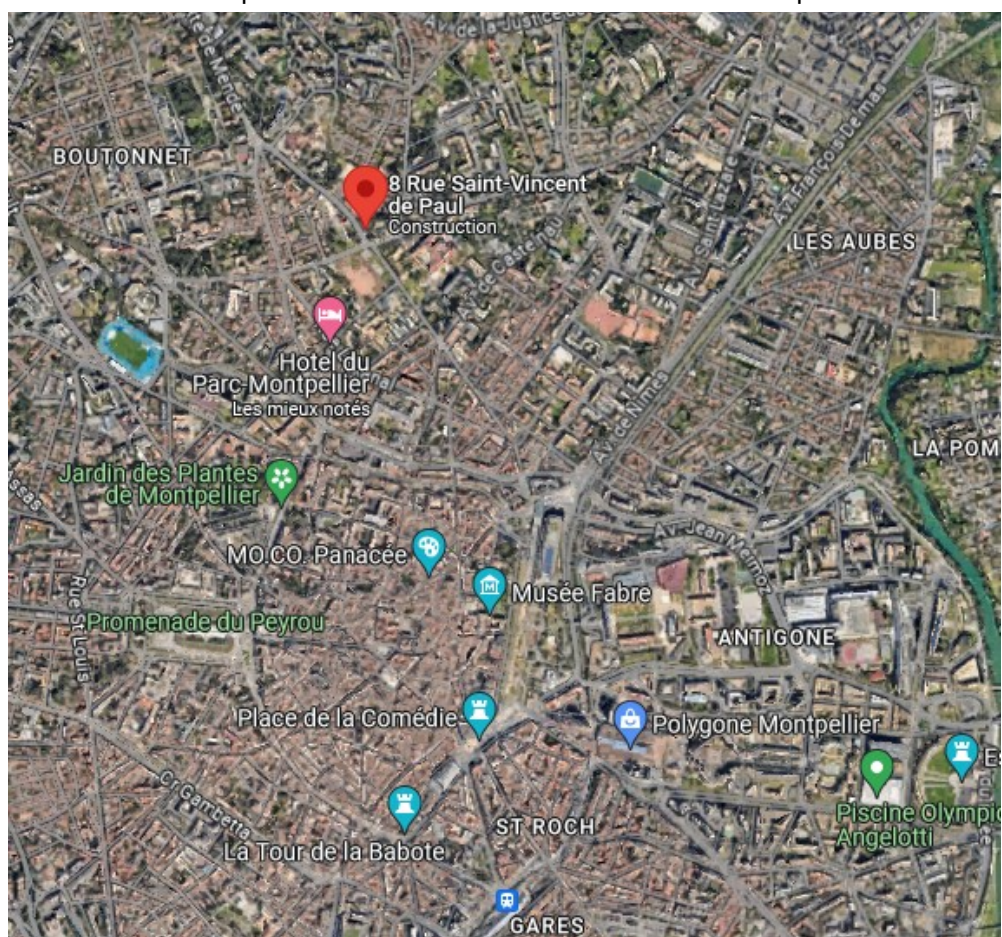
Montpellier se situe dans le Sud de la France, sur un grand axe de communication joignant l'Espagne à l'ouest, à l'Italie à l'est. Proche de la mer Méditerranée (11,1 km), cette ville a comme voisines Béziers à 69 km au sud-ouest et Nîmes à 52 km au nord-est.

Montpellier est, par sa population, la septième commune de France et la troisième ville française de l'axe méditerranéen (après Marseille et Nice).

Montpellier est une métropole attractive qui bénéficie d'une gare TGV et d'un aéroport. Montpellier se situe en bordure des autoroutes A9 et A75.

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

L'immeuble se trouve dans le quartier Urbain recherché des Beaux-Arts proche du centre-ville.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTPELLIER	BR609b	Rue Saint Vincent de Paul 34090 Montpellier	3677m ²	Ancien orphelinat
TOTAL				

4.4. Descriptif

→ Description de l'existant :

Dans un ensemble immobilier ancien à usage d'orphelinat, divers bâtis édifiés autour d'une cour intérieure :

- Bâtiment G à usage d'ateliers pour 191m²
- Bâtiment H à usage de garages ouverts pour 120m²
- Bâtiment J en R+2 à usage d'hébergement collectif pour 831m²
- Bâtiment I à usage de stockage pour 225m²

Soit au total 1367m² de bâti

État d'entretien : mauvais

→ Projet : SDP totale de 5400m²

ACM Habitat a la possibilité de réaliser une opération de construction neuve comprenant environ 65 logements, une crèche et un local du « Club de l'Age d'Or ».

La Surface de Plancher totale du programme est de 5 400 m², répartis comme suit :

- 4500m² de SDP pour la réalisation d'environ 65 logements en R+3 avec 2 niveaux de parking en sous-sol répartis en 55 logements locatifs sociaux en PLUS/PLAI pour 3850m² de SDP et 10 logements en BRS pour 650m² de SDP ;
- 730 m² de SDP pour la réalisation d'une crèche en rez-de-chaussée ;
- 170 m² de SDP pour la réalisation d'un Club de l'Age d'Or d'environ en rez-de-chaussée.

4.5. Surfaces du bâti

1367 m² de bâti

SDP du projet : 5400 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CCAS de Montpellier

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME



Zone 3U1-1 : Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Zone 2U1-26 : Elle se compose de quartiers à dominante de logements collectifs, situés dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de l'usage et de l'état dégradé des bâtis édifiés sur la parcelle BR609b, la méthode par comparaison bâti terrain intégré est écartée au profit de la valorisation par récupération foncière (sur la base de la SDP communiquée par le consultant).

Pour déterminer la valeur vénale « récupération foncière », on valorise le terrain par comparaison avec des terrains nus, et on déduit les coûts de démolition du bâti (et de remise en état du terrain).

La valorisation du terrain nu sera effectuée selon la méthode de la charge foncière.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Études réalisées à l'aide des applications : Estimer un bien, Banque Nationale des Données Patrimoniales, Demande de Valeur Foncière.

- **Cessions de terrains destinés à accueillir des logements sociaux :**

Cessions de terrains à bâtir / SDP logements sociaux						
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	Logements sociaux	Logements intermédiaires	Observations
1	09/06/2021	Montpellier, ZAC Port Marianne, av Nina simone et 56 rue Rudolf Noureev	SB 263, 268, 274, 276, SC 249, 254	240 €/m ²		
2	14/06/2021	Montpellier, 160 rue de Puech Villa	TC 191	200 €/m ²		SDP max 3540 m ² /1583 m ²
3	22/12/2021	Montpellier, rue André Malraux	CR 377,378,387	200€/m ²		SDP max 2 800 m ² /1221 m ²
4	19/01/2022	Montpellier, ZAC Port Marianne 1116 av de la Mer	SC 264, 265, 293	240 €/m ²		
5	8&9/02/22	Montpellier, ZAC Beausoleil, 123bis av de Lodève	KW 176, 179, 180	220 €/m ² PLUS		SDP max 2 646 m ² /706m ²
6	8&9/02/22	Montpellier, ZAC Beausoleil, 123bis av de Lodève	KW 176, 179, 180	185 €/m ² PLAI		
7	14/04/2022	Castelnau le Lez, 140 chemin Borie	AN 114	220 €/m ²		SDP max 5000 m ² / 2 702 m ²
8	29/12/2022	Montpellier, ZAC EAI, 170 place du 56è régiment	HY 606	250€/m ²		
			Moyenne	220 €/m²		
			Médiane	245 €/m²		

Il ressort une fourchette de prix allant de 185 €/m² à 250€/m². La médiane étant de 245€/m² et la moyenne de 220€/m².

• **Cessions de terrains destinés à accueillir des logements abordables :**

Cessions de terrains à bâtir / SDP logements abordables					
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	Prix/m2	Observations
1	15/05/2023	ZAC la Font, Mauguio	CE 175, CE 193 CD 262, 266 et 268	340	
2	19/01/2022	ZAC Port Marianne, Montpellier	SC 264, 265 et 293	330	Lot 11 Rive Gauche (4 591 m2)
3	25/04/2019	Le Village, Saint Georges d'Orques	AH 229 à AH 234	450	4 185 m ² , PSLA accession locative à la ppté
4	31/07/2020	ZAC Ovalie, Montpellier	PB 340	330	1 358 m2
5	19/01/2022	Montpellier, ZAC Port Marianne 1116 av de la Mer	Sc 264, 265, 293	330	Lot 13, 4 744 m2
6	8 et 9/02/22	Montpellier, ZAC Beausoleil, 123bis av de Lodève	KW 176, 179, 180	300	
7	21/12/21	Pointe de mudaison,MAUGUIO	CH45	486	BRS
			Moyenne	366	
			Médiane	330	

Il ressort une fourchette de prix allant de 300 €/m² à 450€/m². La médiane étant de 330€/m² et la moyenne de 366€/m².

• **Cessions de terrains destinés à accueillir des équipements publics ou associatifs :**

N°	Références cadastrales	Adresse	Date de mutation	Surface en m ²	SDP	Prix/M ² sol	Prix/m ² SDP	Observations
1	PB276	Montpellier	22/05/17	3165	3388	138	130	groupe scolaire
2	SC194/SC232/ SC234/SC235	ZAC port marianne Montpellier	29/11/18	3752	3655		170	groupe scolaire
3	AN94	ZAC extension du parc eureka Castelnau-le-lez	21/09/18				180	local associatif
4	SB260/262/266/27 1/273/248/253/26 6/268	Nina simone Montpellier	26/11/20		146		100	crèche
5	BA229/BA301	ZAC DU COLLEGE fabregues	23/03/21	8024	3500	53	122	halle des sports
						Moyenne	140	
						Médiane	130	

Il ressort une fourchette de prix allant de 100 €/m² à 170€/m². La médiane étant de 130€/m² et la moyenne de 140€/m².

8.1.2. Autres sources

Un précédent avis (avis n° 2021.34172.73057) a été rendu le du 8 Novembre 2021 fixant une valeur vénale du bien à 1 610 000€ conformément au projet transmis par le consultant décrivant une SDP totale de 5720m² dont la moitié de la surface consacrée aux logements sociaux et l'autre moitié consacrée aux logements intermédiaires.

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

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

- **SDP sociale :**

La valeur haute de 250€/m² peut être retenue pour ce quartier recherché de Montpellier.

Soit une valeur de $250 \times 4500 = 1\,125\,000$ €

- **SDP logement BRS :**

L'analyse des termes de comparaison ne permet pas de mettre en évidence une homogénéité des valeurs.

La valeur moyenne de 366€/m², supérieure à la médiane, peut être retenue pour ce quartier très prisé.

Soit $650 \times 366 = 237\,900$ €

- **SDP équipement public :**

La valeur haute de 180€/m² peut être retenue pour ce quartier recherché.

Soit une valeur de $180 \times 900 = 162\,000$ €

Il en ressort une valeur de $1\,125\,000 + 237\,900 + 162\,000 = 1\,524\,900$ €

Il convient de déduire les frais de démolition du bâti pour une surface totale de 1367m².

Selon la DNID, le coût moyen d'une démolition est désormais de 150€/m²

Soit un coût de démolition $150 \times 1367\text{m}^2 = 205\,050$ €

La valeur vénale du terrain s'élève à $1\,524\,900 - 205\,500 = 1\,319\,400$ € arrondie à **1 320 000 €**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **1 320 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La présente valorisation tient compte du projet communiqué par le consultant. Une modification du projet entraînerait une variation de la valeur vénale du bien.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition à sans justification particulière à 1 452 000€ (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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 et par délégation,


Franck FOYER
Inspecteur Divisionnaire
des Finances Publiques

