

**Séance ordinaire du  
mardi 26 mars 2024**

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

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le vingt-six mars, 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, Nadia AKIL, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, 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, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Clare HART, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Annie YAGUE, Alban ZANCHIELLO.

**Absent(es) ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20  
du Code général des collectivités territoriales :**

Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Nicole MARIN-KHOURY, Serge GUISEPPIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Mustapha MAJDOUL, Patricia MIRALLES ayant donné pouvoir à Annie YAGUE, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Joëlle URBANI ayant donné pouvoir à Philippe SAUREL.

**Absent(es) / Excusé(es) :**

Mohed ALTRAD, Alenka DOULAIN, Clara GIMENEZ, Flora LABOURIER, Coralie MANTION, Hervé MARTIN, Clothilde OLLIER, Catherine RIBOT, Célia SERRANO, François VASQUEZ

**Création d'un centre d'accueil de familles monoparentales - Acquisition du site de  
l'ex-EHPAD "les Violettes" rue du Professeur Forgue - Approbation**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

En France, en 2020, la famille monoparentale représentait une famille sur 4, soit environ 2 millions de familles. Les trois quarts des familles monoparentales sont issues d'une rupture d'union, officialisée ou non. Engagée en faveur de la lutte contre la précarité au côté des personnes fragiles ou en difficulté, la Ville de Montpellier a souhaité s'emparer de ce sujet sociétal.

La création d'un lieu d'accueil universel et innovant répondant aux besoins des familles monoparentales en matière d'accompagnement pour l'accès aux droits, la garde d'enfant, l'aide à la parentalité, l'insertion professionnelle ou l'aide au logement est un des piliers de cet engagement. Ce lieu aura pour vocation d'intégrer une offre de logement temporaire spécifique et des espaces communs proposant un véritable « sas » entre la séparation et le logement.

Afin de répondre aux objectifs du projet, la Ville s'est rapprochée de l'Union AESIO Santé Méditerranée qui a mis en vente l'ancien Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dit des « Violettes », situé rue du Professeur Forgue. Partiellement vacant depuis le déménagement de l'établissement dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Beausoleil, située avenue de Lodève, à proximité, et réquisitionné de façon transitoire par l'Etat pour l'hébergement d'urgence de populations, ce site correspond parfaitement au besoin d'implantation d'une maison d'accueil pour les familles monoparentales, notamment pour sa partie historique.

Composé de l'ancienne clinique Forgue, œuvre de l'architecte montpelliérain Edmond LEENHARDT édifée en 1905, et d'un parc paysager protégé attenant, ce site protégé à réhabiliter permet d'imaginer la création de logements et d'espaces communs adaptés.

En outre, l'ensemble immobilier appartenant à l'Union AÉSIO Santé Méditerranée, dont l'assiette foncière est composée des parcelles IX 166 et IX 24, d'une surface cadastrale totale de 8 107 m<sup>2</sup>, comprend également des extensions datant des années 70 et 80. Ces extensions comportent des extensions de l'ancien EHPAD, ainsi qu'un immeuble de bureaux, occupé par les services de la MUTAC, filiale de l'Union AÉSIO Santé Méditerranée. L'ensemble des constructions, y compris la partie historique, représente environ 4 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par délibération en date du 13 février 2024, le conseil d'administration de l'Union AÉSIO Santé Méditerranée a approuvé la vente de l'ensemble immobilier lui appartenant et décrit ci-dessus moyennant le prix plancher de 3,2 millions d'euros, ainsi qu'un différé de jouissance de 18 mois, pour permettre le déménagement des services encore partiellement présents sur le site.

Compte tenu de la complexité du projet à développer sur ce site, comprenant à la fois une réhabilitation d'un bâti patrimonial pour la création d'un équipement innovant et la recherche de la valorisation du solde du tènement foncier, le différé de jouissance de 18 mois de la totalité du site n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre opérationnelle du projet de la Ville. L'Union AÉSIO Santé Méditerranée permettra à la Ville de Montpellier de pénétrer sur le site pour effectuer toutes les études et sondages préalables permettant la réalisation du projet municipal.

Le prix de vente approuvé par le groupe AESIO est conforme à l'avis de France Domaines établi le 28 février 2024.

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

- D'approuver l'acquisition, par la Ville ou toute personne morale qui s'y substituerait, auprès de l'Union AÉSIO Santé Méditerranée des parcelles cadastrées IX 166 et IX 24, sises 2 rue du Professeur Forgue à Montpellier, cette substitution pouvant être totale ou partielle ;
- D'accepter un prix d'achat 3 200 000 euros (trois millions deux cent mille euros) pour cet ensemble immobilier d'une contenance cadastrale totale d'environ 8 107 m<sup>2</sup> sur lequel a été érigé 4 402 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ;
- D'accepter une entrée en jouissance différée de l'ensemble du site de 18 mois maximum ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou toute personne physique ou morale dûment habilitée, à déposer et se voir octroyer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des projets de la Ville de Montpellier sur ce tènement foncier ;
- De dire que les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Montpellier ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 53 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

M. Philippe SAUREL, Mme Joëlle URBANI.

**Fait à Montpellier, le 8 avril 2024**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 9 avril 2024**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- estimation domaines.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20240326-264614-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 08/04/24  
Réception en Préfecture : 08/04/24

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.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 février 2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

334 allée Henri II de Montmorency – CS 17 788

34 000 MONTPELLIER

Courriel : ddip34.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Angélique SEBAT

Courriel : angelique.sebat@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 19 33 22 42

Réf DS : 15620560

Réf OSE : 2024-34172-00322

Commune de Montpellier

1 Place Georges FRECHE

34 267 Montpellier Cedex 2

## 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 :*

Ensemble immobilier

*Adresse du bien :*

2 rue du Professeur Forgue 34 070 Montpellier

*Valeur :*

**3 300 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Philippe LAGARDE (Chargé d'opérations foncières et immobilières)  
philippe.lagarde@montpellier.fr

## 2 - DATES

de consultation :	04/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/01/2024
du dossier complet :	23/01/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Acquisition de l'ancienne maison de retraite « Les Violettes » pour y réaliser un accueil de familles monoparentales. Prix demandé entre 3 et 3,5 millions d'euros.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Située sur l'arc méditerranéen, entre Barcelone et Marseille, Montpellier est un territoire irrigué par des infrastructures efficaces (autoroutes A9 et A75, aéroport international, port du littoral, un des plus grands réseaux de tramway de France...).

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

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

Ce bien est situé au nord de Montpellier, en retrait du centre-ville. L'environnement immédiat est composé de logements collectifs, de la clinique Beausoleil et de bureaux. Présence sur ces parcelles d'un espace boisé classé.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Montpellier	IX 24	2 rue du Professeur Forgue	6 335 m²	Ensemble immobilier
	IX 166		1 772 m²	
TOTAL			8 107 m²	

#### 4.4. Descriptif

Sur la parcelle IX 24, présence d'un ensemble immobilier se décomposant de la façon suivante :

Bâtiments	Niveaux	Usage	Surfaces utiles
1	S/sol	Locaux techniques	40 m <sup>2</sup>
1	RDC	Accueil, cuisine, salle à manger et hébergement	510 m <sup>2</sup>
1	1er	Hébergement et divers	510 m <sup>2</sup>
1	2ème	Hébergement et divers	510 m <sup>2</sup>
2	RDC	Salle activités, locaux divers et hébergement	850 m <sup>2</sup>
2	1er	Hébergement et divers	820 m <sup>2</sup>
Total			3 240 m <sup>2</sup>

Sur la parcelle IX 166, présence d'un ensemble immobilier se décomposant de la façon suivante :

Bâtiment	Niveaux	Usage	Surfaces utiles
1	S/sol	Archives et locaux divers	185 m <sup>2</sup>
1	RDC	Accueil et bureaux	175 m <sup>2</sup>
1	1er	Bureaux et salle de réunion	265 m <sup>2</sup>
Total			625 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble :

AESIO Mutuelle / Groupe Languedoc Mutualité

#### 5.2. Conditions d'occupation :

Libre

## 6 - URBANISME

Zone 2U2 : Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers à dominante de logements individuels, situés dans la deuxième couronne de la ville. La mixité urbaine s'y exprime en général. Dans certains quartiers toutefois (voir secteurs de zone) le développement des activités, commerces et services de proximité est encouragé.

Parcelles couvertes par le PLU de la commune de Montpellier, dont la dernière procédure a été approuvée le 17 août 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 : Estimer un bien, BNDP

#### 8.1.1. Cessions de bureaux dans un rayon de 3 km entre 2021 et 2023 (superficie comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>).

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	3404P01 2021P15026	172//MS/122//239 172//MS/ 122//188 172//MS/122//232 172//MS/122//243 172//MS/ 122//187 172//MS/122//242 172//MS/122//234 172//MS/ 122//245 172//MS/122//233 172//MS/122//244 172//MS/ 122//235 172//MS/122//246 172//MS/122//238 172//MS/122//237 172//MS/ 122//191 172//MS/122//190 172//MS/122//192 172//MS/122//186 172//MS/ 122//241 172//MS/122//240	MONTPELLIER	147 COUR DES CAMISARDS	06/08/2021	378	460 000 €	1 217 €
2	3404P01 2021P15904	172//EW/310//1	MONTPELLIER	22 RUE DURAND	03/08/2021	371	600 000 €	1 617 €
3	3404P02 2023P24515	172//EW/59//	MONTPELLIER	4 RUE GENERAL RIU	31/07/2023	402	435 000 €	1 082 €
4	3404P02 2023P24699	172//HM/487//125 172//HM/487//126 172//HM/487//127 172//HM/487//128	MONTPELLIER	26 ALL JULES MILHAU	01/08/2023	321	429 300 €	1 337 €
5	3404P01 2022P09744	172//TY/138//	MONTPELLIER	26 RUE JOE DASSIN	16/05/2022	374	590 000 €	1 578 €
6	3404P01 2022P10828	172//TY/112//	MONTPELLIER	31 RUE CLAUDE FRANCOIS	01/06/2022	300	575 000 €	1 917 €
7	3404P01 2021P24036	172//ON/22//	MONTPELLIER	7 RUE DU LANTISSARGUES	15/12/2021	500	650 000 €	1 300 €
Moyenne								1 435 €
Médiane								1 337 €



### 8.1.2 Cessions de Bâtiments professionnels à caractère sanitaire et social entre 2019 et 2023

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	3404P01 2021P06579	172//BW5//	MONTPELLIER	40 RUE DU FAUBOURG SAINT JAUMES	29/03/2021	774	1 820 000 €	2 351 €	Immeuble de 13 appartements
2	3404P02 2022P24992	57//AT/29// 57//AT/59// 57//AT/97// 57//AT/101// 57//AT/99// 57//AT/116//	CASTELNAU LE LEZ	715 MAS DE ROCHET	15/12/2022	3870	10 500 000 €	2 713 €	Unité de soins de longue durée
3	3404P02 2023P29516	95//AS/208//	FABREGUES	31 RUE DES TROENES	28/09/2023	805	780 000 €	1 560 €	Immeuble composé de 23 chambres, 20 sdb, une cuisine, un salon et une salle à manger
4	3404P02 2019P06934	172//TK/34// 172//TK/35//	MONTPELLIER	RUE SAINT-PRIEST	15/02/2019	3589	10 547 954 €	2 939 €	Maison de retraite
5	3404P02 2020P07319	120//AK/91// 120//AK/93//	JACOU	2 RUE CHARLES CROS	24/06/2020	900	1 041 250 €	1 157 €	Centre médico-social
								Moyenne	2 144 €
								Médiane	2 351 €

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

Concernant les cessions de bureaux sur la commune de Montpellier, il est décidé de retenir le montant médian soit 1 337 € (arrondi à 1 300 €/m<sup>2</sup>). Ce montant est conforté par le réseau Arthur Loyd dans son étude de vente de bureaux au titre de l'année 2022. En effet, pour le secteur nord de Montpellier l'étude propose des montants compris entre 1 000 €/m<sup>2</sup> et 1 500 €/m<sup>2</sup>.

Concernant l'étude de marché de bâtiments professionnels à caractère sanitaire et social, il a été décidé de retenir comme terme de référence les termes 3 et 5 (les immeubles concernés sont de part leur description les plus comparables de l'immeuble objet de l'évaluation). La moyenne de ces deux termes est égale à 1 360 €/m<sup>2</sup>. Afin de tenir compte de l'état d'entretien du bâtiment il est appliqué à ce montant un abattement de 35 %, soit 884 €/m<sup>2</sup>.

Soit  $(325 \text{ m}^2 \times 1\,300 \text{ €/m}^2) + (3\,240 \text{ m}^2 \times 884 \text{ €/m}^2) = 3\,286\,660 \text{ €}$  (arrondi à 3 300 000 €).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION (10 %)

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 **3 300 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 3 630 000 €.

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,

La responsable du Pôle Etat-Expertise



Carole VASSAL  
Administratrice de l'Etat