

**Séance ordinaire du
jeudi 11 juillet 2024**

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

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le onze juillet, 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 :

Taslime AKBARALY, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, 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, Caroline DUFOIX, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, 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 Véronique BRUNET, Mohed ALTRAD ayant donné pouvoir à Serge GUISEPPIN, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Christophe BOURDIN, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Abdi EL KANDOUSSI ayant donné pouvoir à Isabelle MARSALA, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michel CALVO, Clare HART ayant donné pouvoir à Maryse FAYE, Mylvia HOUGUET ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Stéphanie JANNIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Bruno PATERNOT ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, François VASQUEZ ayant donné pouvoir à Catherine RIBOT.

Absents / Excusés :

Luc ALBERNHE, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Flora LABOURIER, Mustapha MAJDOUL, Patricia MIRALLES, Clothilde OLLIER, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Annie YAGUE

**Constitution de réserves foncières agro-naturelles - Acquisition de parcelles
auprès du Groupement Foncier Agricole de Flaugergues - Domaine de Grammont
- Approbation**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Les espaces naturels et agricoles constituent un grand parc métropolitain dont il faut déployer le potentiel : agriculture en harmonie avec l'environnement, gestion hydraulique intégrée, culture, loisirs, économie verte et de recyclage. Dans cette dynamique vertueuse, la maîtrise des lisières agro-naturelles en contact avec les franges urbaines présente des enjeux majeurs pour lutter contre l'étalement urbain par grignotage de la campagne et les conflits d'usage, en activant le potentiel des espaces en frange des villes et des villages.

L'objectif de protection passe par la valorisation de la biodiversité, avec la trame « *verte et bleue* », ses réservoirs de biodiversité et ses corridors écologiques, le renforcement du réseau végétal et de l'agriculture en ville, l'amplification de la sensibilisation des habitants à la préservation de l'environnement. Il convient de garantir l'intégrité écologique et la pérennité des réservoirs de biodiversité, maintenir et assurer les continuités écologiques favorables aux déplacements des espèces, conserver et accroître le réseau végétal des villes qui favorise la cohésion sociale et le lien avec la nature, valoriser le paysage à toutes les échelles en veillant à la qualité du lien entre espaces agro-naturels et urbains (limites, franges, lisières).

La Ville de Montpellier mène une politique volontariste de préservation des lisières agro-naturelles. A l'ouest

de la ville, cette volonté a été affirmée par la création de l'Agriparc du Mas Nouguier et plus récemment par la réflexion autour de l'Agriparc des Bouisses. A l'est de la ville, la lisère agro-naturelle de l'aire urbaine de Montpellier est située autour du secteur de Grammont. Elle accueille la ferme urbaine collective la Condamine, propriété de Montpellier Méditerranée Métropole, le Domaine de Grammont, des serres horticoles, des jardins familiaux, ainsi que le château de Flaugergues et les vignes environnantes.

La Ville des Montpellier est propriétaire de nombreux fonciers dans ce secteur à l'est, représentant une superficie totale d'environ 7,5 ha, dont 3 ha sont en nature de vignes exploitées par Monsieur Pierre DE COLBERT. Il est à noter qu'ACM est également propriétaire depuis 2005 d'une parcelle voisine d'une contenance de 1,5 ha en état de friche. Le Groupement Foncier Agricole (GFA) de Flaugergues est propriétaire de diverses parcelles mitoyennes aux parcelles municipales d'une superficie totale de plus de 9 ha, dont 5,3 ha en nature de vignes, exploitées par Monsieur Pierre DE COLBERT également à travers un bail à ferme en date du 15 novembre 2016. Ces parcelles sont occupées aux 2/3 par des vignes anciennes avec de très faibles rendements, malgré un état phytosanitaire sain.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Parcelle	Contenance	Occupation
RI 14	1ha 68a 17ca	Vigne
RW 52	1ha 98a 60ca	Vigne
RH 2	1ha 51a 09ca	vigne
RH 5	10a 83ca	Vigne
RV 18	1ha 05a 26ca	Friche
RW 25	85a 80ca	Friche
RW 50	1ha 81a 23ca	Friche

Le GFA de Flaugergues s'est rapproché de la Ville de Montpellier afin de lui proposer la vente des parcelles lui appartenant.

La maîtrise foncière de ces terrains permettrait à la Ville de protéger cette trame verte, créant ainsi un tènement agricole et naturel cohérent. Cette acquisition représenterait également l'opportunité de créer des réserves foncières pour répondre aux besoins de mesures compensatoires environnementales nécessaires à la réalisation des projets sur le territoire. Ce secteur est déjà le support de mesures compensatoires environnementales portées par la Métropole dans le cadre de la réalisation de travaux d'extension de l'usine à eau de Valedau, secteur conforté dans cette vocation à travers la stratégie biodiversité en cours d'élaboration par la Métropole

En 2024, l'exploitant, Monsieur DE COLBERT, souhaiterait arracher, 4 ha des 9 ha de vignes qu'il exploite, compte tenu du faible rendement actuel, et planter de nouveaux cépages plus adaptés aux aléas climatiques. Le propriétaire actuel a donné son accord pour effectuer ces travaux agricoles. Le capital végétal, appartenant à ce jour au propriétaire du sol, a été valorisé à 133 896 €. La replantation doit avoir lieu avant le transfert de propriété afin de permettre la poursuite de l'exploitation viticole.

Une réflexion fine, parcelle par parcelle, devra être réalisée au niveau technique par la Ville et l'exploitant afin de déterminer les essences et modes de culture à mettre en place pour répondre à la fois aux objectifs environnementaux de la Ville et aux objectifs économiques de l'exploitation agricole. Une clause de revoyure à 18 mois sera inscrite dans l'acte notarié permettant de réviser les conditions du bail rural dont l'exploitant est titulaire actuellement, repris dans l'acquisition, en vue de répondre à cette conciliation des objectifs.

L'acquisition des parcelles du GFA aurait lieu moyennant le prix de 12,50 € / m², soit 1 126 225 €, majoré d'une indemnité 133 896 € correspondant à la valeur du capital végétal.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver l'acquisition par la Ville du GFA de Flaugergues des parcelles cadastrées RI 14 – RW 52 – RH 2 – RH 5 – RV 18 – RW 25 – RW 50 sises à Montpellier, lieu-dit « *Mont Aubérou* », d'une contenance cadastrale totale d'environ 9 hectares et 98 centiares, moyennant le prix de 1 126 225 € (un million cent vingt-six mille deux cent vingt-cinq euros) majoré d'une indemnité de 133 896 € (cent trente-trois mille huit cent quatre-vingt-seize euros) correspondant à la valeur du capital végétal conformément à l'avis de France Domaines en date du 11 avril 2024 ;
- D'accepter les termes de l'accord pour l'acquisition de ces terres occupées comprenant la reprise du bail à ferme en cours de validité ainsi que la mise en œuvre d'une clause de revoyure dans les 18 mois portant sur les conditions de mise à disposition des fonciers qui seront acquis ;
- De dire que les crédits sont inscrits au budget de la Ville de Montpellier ;
- De saisir l'office notarial DOSSA pour la rédaction de l'acte de transfert de propriété ;
- 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.

Pour : 54 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 19 juillet 2024

**Pour extrait conforme,
Monsieur le Maire**

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 19 juillet 2024

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- avis France Domaines.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240711-268805-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 19/07/24
Réception en Préfecture : 19/07/24

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

Le 11 avril 2024

Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale de l'Hérault

334 allée Henri II de Montmorency – CS 17788
 34 954 Montpellier cedex 2

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

Le Directeur départemental des Finances
 publiques de

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sophie FLORY

Courriel : sophie.flory@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 03 05 76 28

Réf DS:16033520

Réf OSE 2024.34172. 18330

à
 COMMUNE DE MONTPELLIER

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelles de terre en nature de vigne

Adresse du bien :

Auberou, Mont Auberou, La Perdigayere, 34000 Montpellier

Valeur :

1 350 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 -CONSULTANT

COMMUNE DE MONTPELLIER

affaire suivie par : M. Lagarde

vos références : philippe.lagarde@montpellier.fr

2 - DATES

de consultation :	07/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/04/2024

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Réserve foncière

¹ 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 km², centre d'une métropole « Montpellier Méditerranée Métropole » 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 au nord-ouest, de la desserte par l'A75 vers Clermont-Ferrand via Béziers.

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 fort ratio du nombre d'étudiants par habitant avec ses 70 000 étudiants.

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

Parcelles de vignes situées sur la commune de Montpellier en secteur agricole et à proximité immédiate du Château de Flaugergues et des secteurs urbanisés de la commune .



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montpellier	RI 14	Mont Aubrou	16 817 m ²	Grenache
Montpellier	RW 52	La Perdigayere	19 860 m ²	Grenache
Montpellier	RH 2	Aubrou	15 109 m ²	Grenache
Montpellier	RH 5	Aubrou	1 083 m ²	Grenache
Montpellier	RV 18	La Perdigayere	10 526 m ²	En friche
Montpellier	RW 25	La Perdigayere	8 580 m ²	En friche
Montpellier	RW 50	La Perdigayere	18 123 m ²	En friche
TOTAL			90 098 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelles en nature de vignes proches des zones urbanisées de la commune de Montpellier.

Les parcelles RI 14, RW 52, RH 2, RH 5 sont en nature de vignes (cépage Grenache), les parcelles RV 18, RW 25, RW 50 sont en friche.

RH2



RW 52/25/50



RV 18/ RI14



4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GFA DE FLAUGERGUES

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A : La commune de Montpellier, malgré ses 225 392 habitants et sa position en centre d'agglomération, possède encore quelques terrains à usage agricole.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de l'activité agricole

Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble la zone A se caractérise par :

- autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation ;
- autorisation de changements de destination pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

6.2.Date de référence et règles applicables

2006

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN OEUVRE

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.

Compte tenu du projet de réserve foncière indiqué par le consultant, de la situation des terrains à proximité immédiate des zones urbaines et du complexe municipal de Grammont, une étude de marché portant sur des vignes situées en zone A et à proximité de zone urbanisée sur Montpellier et les communes environnantes est réalisée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Les cessions retenues portent sur des parcelles en zone A :

Cessions de terrains nus								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	28/11/2016	Montpellier	SR 12	7 021 m ²	A	70 210 €	10 €	Terres
2	15/05/2017	Montpellier	RO 18, 14	14 107 m ²	A	250 000 €	17,72 €	Vigne environ 16 € en terre nue
3	13/03/2017	Montpellier	RP 19, 21,23,27,29 ,31,33	19 005 m ²	A	297 000 €	15,62 €	
4	15/03/2017	Mauguio	DD 361	175 m ²	A	2 745 €	15,68€	Terres
5	04/12/2019	Montpellier	RI 31	1 780 m ²	A	14 240 €	8 €	Terre
6	02/09/2021	Saint-Aunès	AZ 63	706 m ²	A	10 590 €	15 €	
7	08/03/2021	Vendargues	AX 7	2 788 m ²	A	89 216 €	32 €	Vigne
						Moyenne	16,28 €	
						Médiane	15,62€	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Compte tenu de la situation des parcelles sur la commune de Montpellier, à proximité immédiate des zones urbanisées et du site municipal de Grammont, la valeur des parcelles objet de l'acquisition amiable pour un projet de réserve foncière est arrêtée sur la base du prix médian arrondi à 15€/m².

La valeur vénale de l'ensemble des parcelles visées par l'opération envisagée est arrêtée à hauteur de 1 350 000 € arrondi ; soit 90 098 m² x 15 €/m² .

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

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.

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 **1 350 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 486 000 € arrondi

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. 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

12 - 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.

13 - 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,

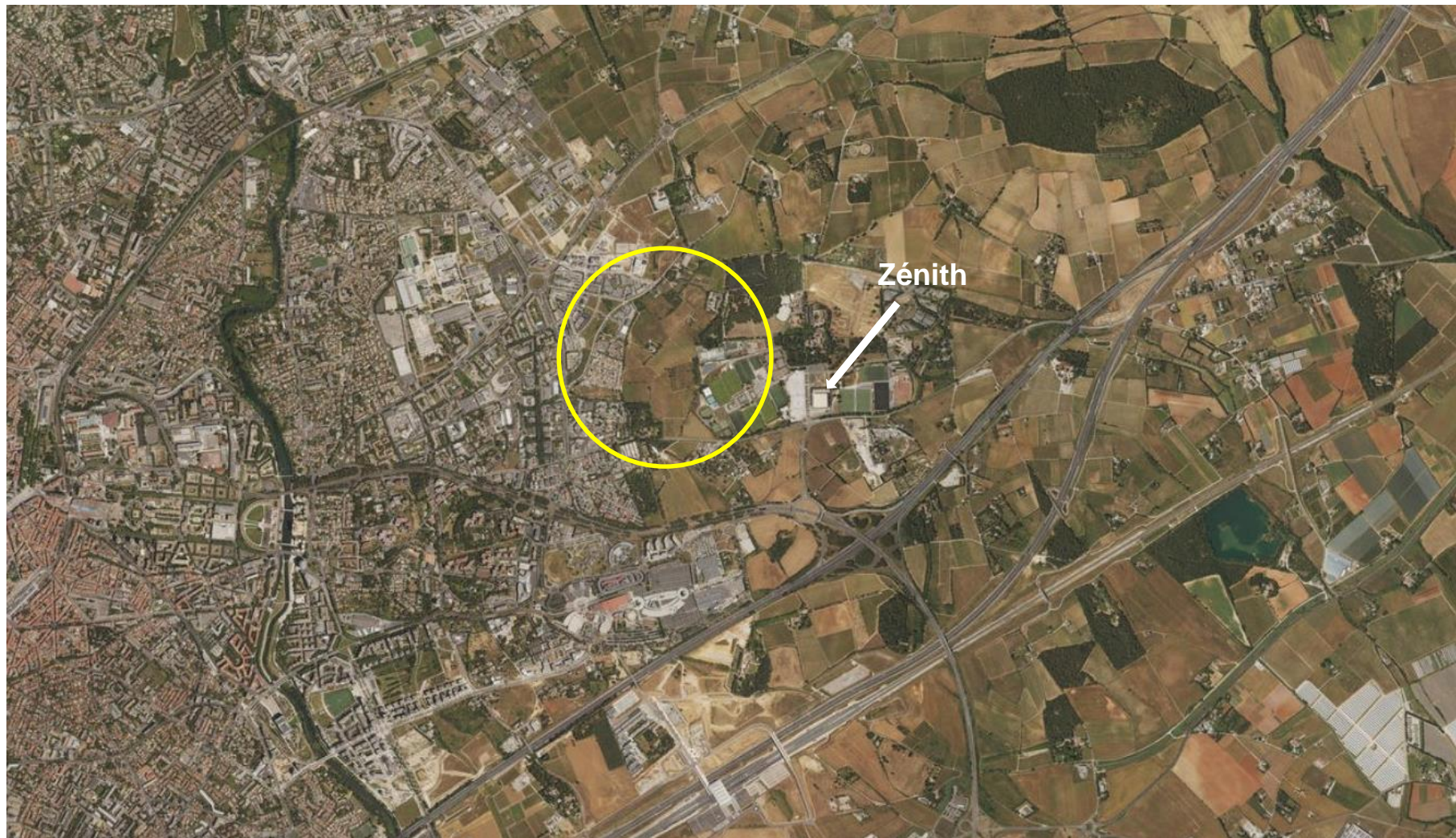

Franck FOYER
Inspecteur Divisionnaire
des Finances Publiques

MONTPELLIER

**DOMAINE DE FLAUGERGUES
ACHAT DE PARCELLES**

**POLE STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE
SERVICE OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES – PHL**





- Ville de Montpellier
- A.C.M.
- AIMES
- BABOT née GRAS
- G.F.A. Flaugergues

