

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, 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, Fatma NAKIB, Clothilde OLLIER, Philippe SAUREL, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Annie YAGUE

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier de la Mosson - Cession des parcelles LR 70 et LR 278 au groupe Office Santé - Approbation

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Situé au nord-ouest de Montpellier, bordé par la Commune de Grabels au nord, et par la Commune de Juvignac à l'ouest, le quartier de la Mosson a été construit dans les années 1960. Il accueille à ce jour environ 30 000 habitants, répartis dans 9 000 logements, principalement en copropriété. Le quartier a bénéficié entre 2007 et 2013 du premier Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) tourné vers la requalification de l'habitat et des équipements. Le quartier de la Mosson est toujours au cœur de l'action de la Ville de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole. Il fait l'objet d'un grand projet de rénovation urbaine ayant pour ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants, de rééquilibrer la ville et retrouver l'attractivité pour le quartier, de faciliter l'accès à l'emploi, la qualité des commerces ou la réussite des enfants à l'école publique.

Par délibération n°M2019-698 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.

Ce quartier a été retenu comme quartier d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Une convention a été signée le 23 juillet 2021 par la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires.

Dans ce périmètre, la Ville de Montpellier est propriétaire des parcelles cadastrées LR 278 d'une superficie de 1 420 m² et LR 70 d'une superficie de 144 m² situées en partie sur l'ancienne emprise de la Tour Catalogne, le long de l'avenue de Barcelone. Ces emprises sont aménagées actuellement en parking public d'une trentaine de places de stationnement accompagné d'ilots végétalisés. Le projet d'aménagement prévoit dans ce secteur de mobiliser ces emprises afin de permettre l'implantation d'un Pôle Santé porté par le Groupe Office Santé accompagné de la requalification des espaces publics.

La Métropole a sollicité la Ville de Montpellier afin que celle-ci puisse d'ores et déjà procéder à la cession du bien auprès du porteur de projet pour lui permettre de monter son opération de construction tout en maintenant, le temps du montage de l'opération immobilière, la fonction de stationnement et d'espaces verts ouverts au public. Pour mettre en œuvre ce projet dans le cadre de l'opération NPNRU de la Mosson, le Conseil municipal a, au préalable, approuvé le déclassement du domaine public communal des parcelles LR 278 et LR 70 et leurs désaffectations *a posteriori*. Le projet de Pôle Santé s'étend sur une assiette foncière d'une surface prévisionnelle d'environ 624 m², dont 28 m² issus de la parcelle LR 70 et 596 m² issus de la parcelle LR 278 selon le plan de géomètre joint à la présente délibération.

Conformément à l'évaluation des services du Pôle d'évaluation domaniale, la cession du bien aura lieu moyennant le prix de 150€/m² HT de surface de plancher (SDP) à développer sur le terrain vendu. A ce jour, le projet prévoit la création de 1 200 m² environ de SDP, soit un montant prévisionnel de cession d'environ 180 000 € HT. Le prix définitif sera ajusté en fonction de la surface de plancher autorisée dans le cadre du permis de construire.

La commission consultative des cessions immobilières de la Ville de Montpellier, consultée sur ce projet lors de la séance du 24 avril 2024, a émis un avis favorable pour exclure cette vente de la procédure de cession des biens communaux, régie par la délibération du Conseil municipal du 22 juillet 2013, compte tenu de l'intérêt du projet à développer sur cette assiette foncière dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU de la Mosson et de la diversification de l'offre de service à la population du quartier.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la cession d'une emprise de 28 m² à prendre sur la parcelle LR 70 et d'une emprise de 596 m² à prendre sur la parcelle LR 278, selon un plan de division dressé par un géomètre expert au groupe Office Santé, moyennant le prix de 150 € HT (cent cinquante euros hors taxes) par m² de surface de plancher autorisée ;
- De dire que la vente sera réitérée par acte authentique au frais de l'acquéreur ;
- De dire que les recettes sont inscrites au budget de la Ville de Montpellier ;
- 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 : 53 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 :

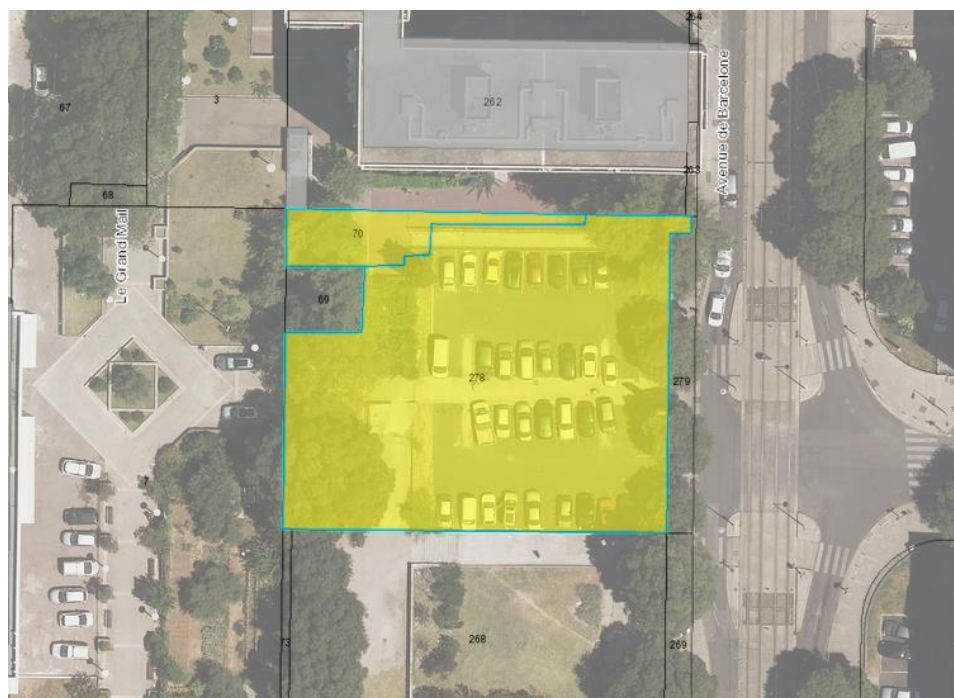
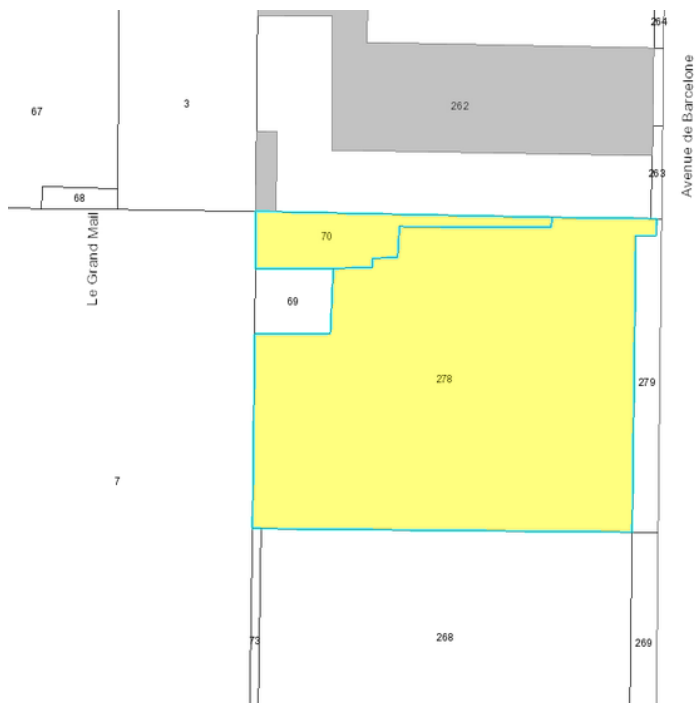
- Plan 1
- Plan 2
- TAB pour Pôle santé Mosson.pdf

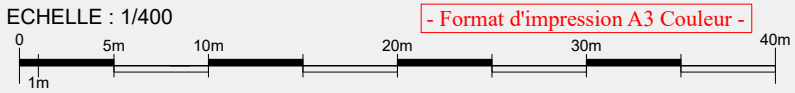
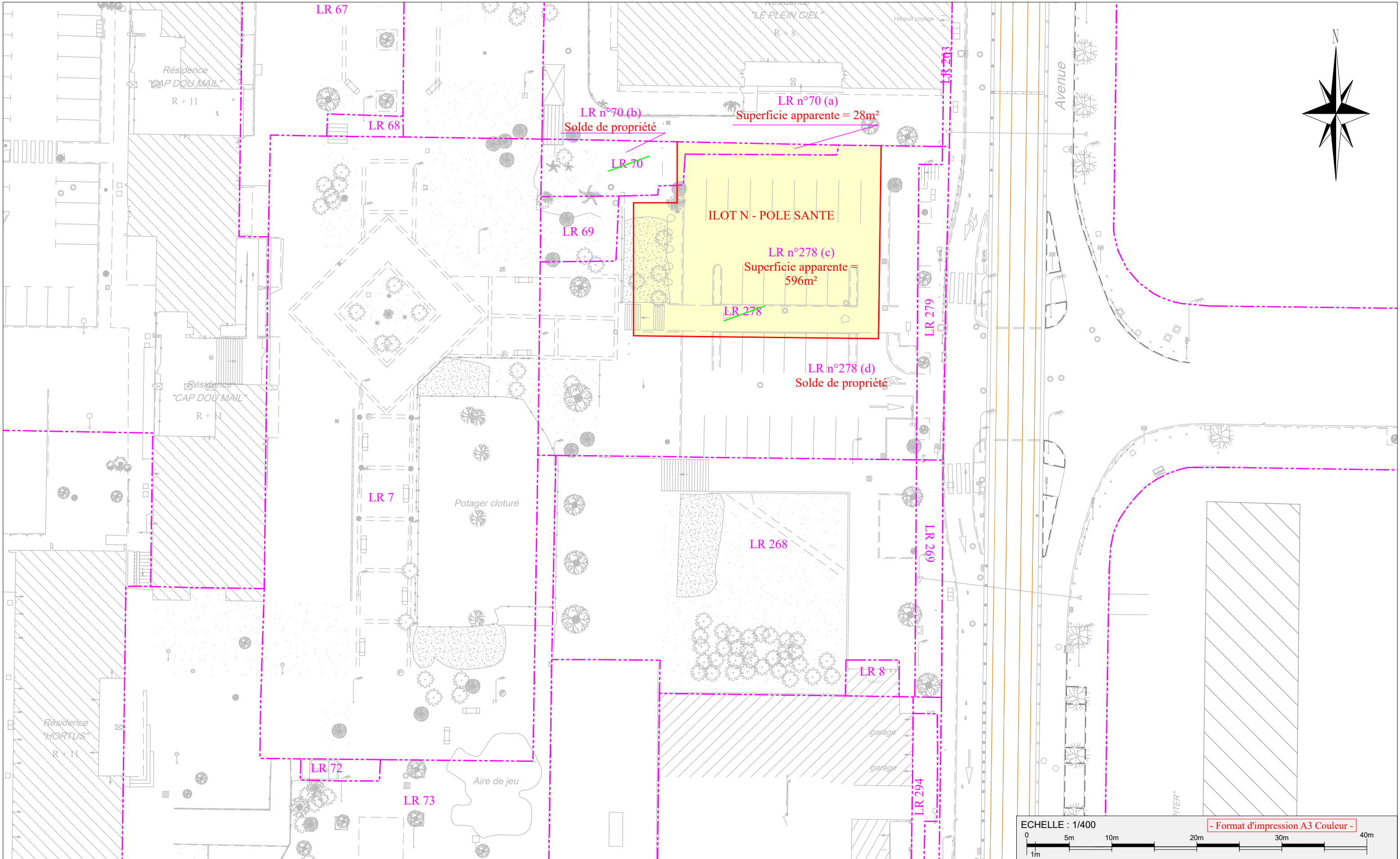
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240711-271109-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire
Envoi en Préfecture : 19/07/24
Réception en Préfecture : 19/07/24


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.



Parcelle cadastrée LR 70 : 144 m²
Parcelle cadastrée LR 278 : 1 420 m²







DGEMA

Groupe DIEGO

Agence de MONTPELLIER

134, Rue de Fond Caude

34 080 - MONTPELLIER


04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr

SERM

BY Altémed

SA3M

BY Altémed



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Indice	Date	Nature des modifications	Terrain	Bureau	Validation
A	22/04/24	Premier envoi pour validation	-	GL	AO
C	27/05/24	Premier envoi pour validation	-	KA	AO

COMMUNE DE MONTPELLIER (172)

Secteur Grand Mail

Acquisitions SA3M à la Ville de Montpellier

Parcelles LR n°70 & 278

Echelle : 1/400

Dossier : 210015 - Dem 135

Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault

Pôle d'évaluation domaniale

334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788

34 000 MONTPELLIER

Le 03 juillet 2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault
à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Genevieve JEAN
courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr
tel : 06 28 62 81 33
Réf DS:18171776
Réf OSE : 2024-34172-41812

VILLE DE MONTPELLIER

AVIS RECTIFICATIF 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 :

Terrain à Bâtir pour pôle Santé

Adresse du bien :

Avenue de Barcelone- 34 080 Montpellier

Valeur :

175€/m² de SDP soit 210 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

Commune de Montpellier

affaire suivie par : Madame MOURET Claude

vos références : claudemouret@montpellier.fr

2 - DATES

de consultation :	03/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/07/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> 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

Cession par la commune à SA 3M d'emprises pour la réalisation d'un pôle santé porté par Office Santé sur le secteur Grand Mail :

le projet en cours de finalisation prévoit la création de 1200m² de SDP environ

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 » ou « 3M » 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 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

viabilisé

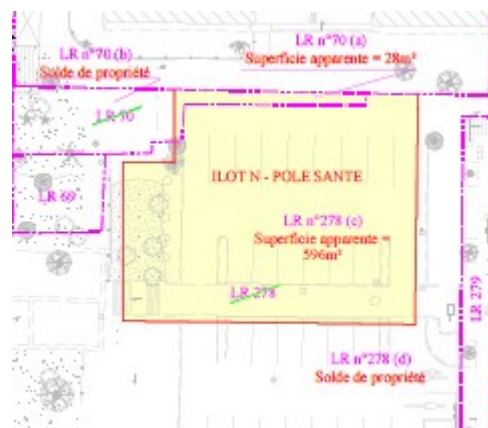
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montpellier	LR 70 LR 278 en partie	Avenue de Barcelone	70 m ² 596 m ²	TAB

4.4. Descriptif

- Parcelle cadastrée LR 70 : 144 m²
- Parcelle cadastrée LR 278 : 1 420 m²



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
Ville de Montpellier

5.2. Conditions d'occupation.
Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone 2U1-1 du PLU : Cette zone couvre des quartiers à dominante de logements collectifs située dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville.

Cette zone est destinée principalement à assurer la mixité urbaine (habitat, équipements et activités)

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- 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 ;
 - hauteur importante permettant notamment les constructions à usage d'habitations collectives
- 21 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles de hauteur :
 - secteur 2U1-1 : secteur de référence de la zone 2U1 regroupant la plupart des quartiers d'habitat collectif situés dans la deuxième couronne autour du centre historique.

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

Méthode de la charge foncière qui consiste à déterminer la valeur vénale du terrain en fonction de la surface de plancher (SDP) utilisée pour la construction d'un immeuble.

Au cas particulier la valeur est estimée en fonction de la SDP tertiaire.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude Arthur Loyds 2024

5

	m² SDP Tertiaire	m² foncier Activité
Montpellier Est	250 €	150 €
Montpellier Sud	280 €	120 €
Montpellier Ouest	180 €	100 €
Montpellier Nord	180 €	120 €
Montpellier Centre	250 €	N.S.
Moyenne	228 €	123 €

Il résulte de l'étude pour le secteur de « Montpellier ouest » une valeur de 180€/m² SDP tertiaire

Termes SDP :

Parcelle AC 141 Commune de Grabels : vente montant 219 785 € pour 1267m² de SDP soit 173€/m²SDP

Parcelle TX 81 Commune de Montpellier : vente montant de 740 603€ pour 42 41m² de SDP soit 174€/m² SDP

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

Le quartier Mosson étant situé à l'ouest de l'agglomération, la valeur de 175€/m² sera retenue pour le projet de pôle santé en fonction des termes de SDP communiqués et de l'étude « Arthur Loyds ».

Valeur vénale sur la base de 1200m²/SDP montant approximatif, l'emprise précise étant en cours de finalisation selon le consultant :

SDP tertiaire retenue 175€/m²avec une marge d'appréciation de 15 %

Valeur vénale établie à 1200 m² x 175€/M² /SDP= 210 000€

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 210 000€

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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 départemental des Finances publiques et par délégation,
l'Inspectrice des Finances publiques

A handwritten signature in dark ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a series of loops and a final upward stroke.

Geneviève JEAN