

**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 :**

Tasnime 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 à SA3M de la parcelle LR 268 - 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 environ 30 000 habitants répartis dans 9 000 logements, principalement en copropriété. Le quartier a bénéficié entre 2007 et 2013 d'un 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 une attractivité pour le quartier, de faciliter l'accès à l'emploi, d'améliorer 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 de la parcelle cadastrée LR 268 d'une superficie de 1 114 m<sup>2</sup> située en partie sur l'ancienne emprise de la Tour Catalogne, le long de l'avenue de Barcelone. Ce foncier a été aménagé en espace public agrémenté d'un espace vert ouvert au public. A la suite de la constatation de la désaffectation de cet espace vert, le Conseil municipal a approuvé le déclassement du domaine public de la parcelle LR 268, sise commune de Montpellier.

La SA3M a sollicité la Ville de Montpellier pour la cession de la parcelle ainsi déclassée dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement, afin de créer un programme d'activités tertiaires accompagné de la requalification des espaces publics. La cession de ce foncier aura lieu moyennant le prix de 40 €/m<sup>2</sup>, soit 44 560 €, conformément à l'évaluation des services du pôle d'évaluation domaniale.

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

- D'approuver la cession de la parcelle LR 268 d'une superficie cadastrale de 1 114 m<sup>2</sup> à la SA3M, moyennant le prix de 44 560 € (quarante-quatre mille cinq cent soixante euros) ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 44 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 9 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Roger-Yannick CHARTIER, M. Michaël DELAFOSSE, Mme Fanny DOMBRE-COSTE, Mme Hind EMAD, M. Hervé MARTIN, Mme Catherine RIBOT, M. François VASQUEZ.

**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
- OSE 2024-34172-38189.pdf

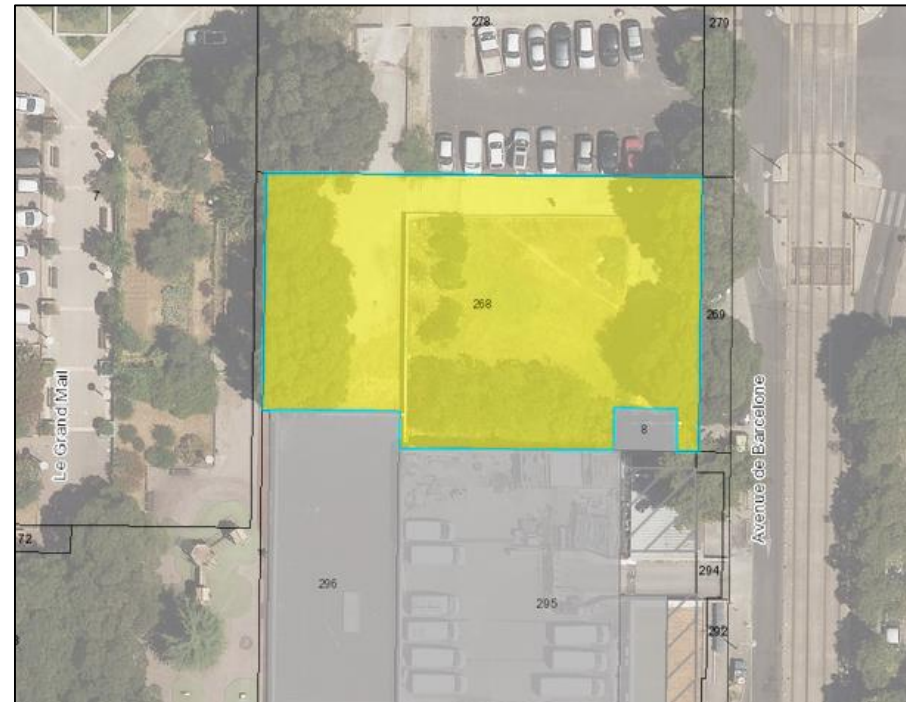
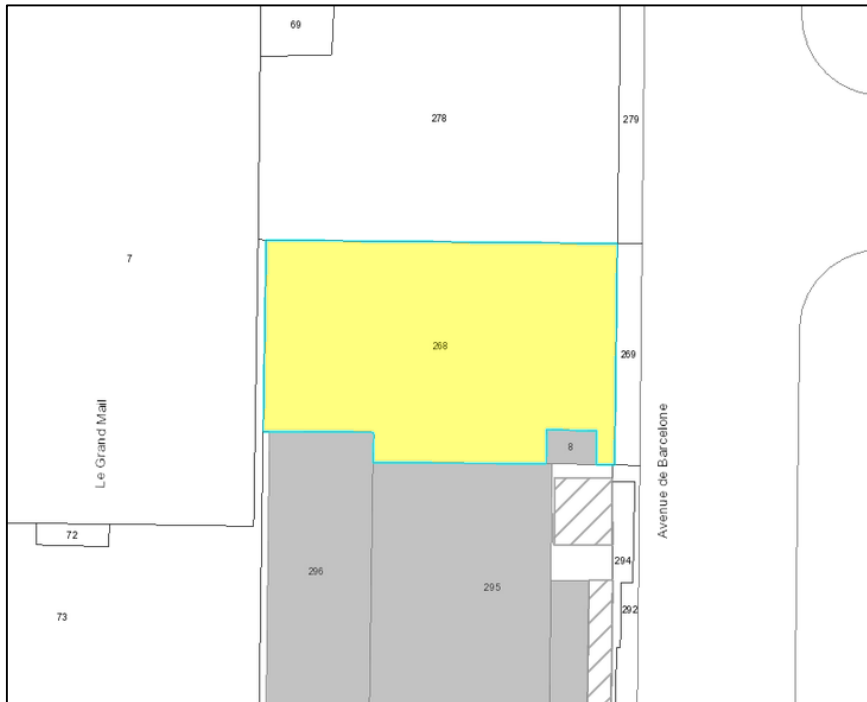
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20240711-271097-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 19/07/24  
Réception en Préfecture : 19/07/24

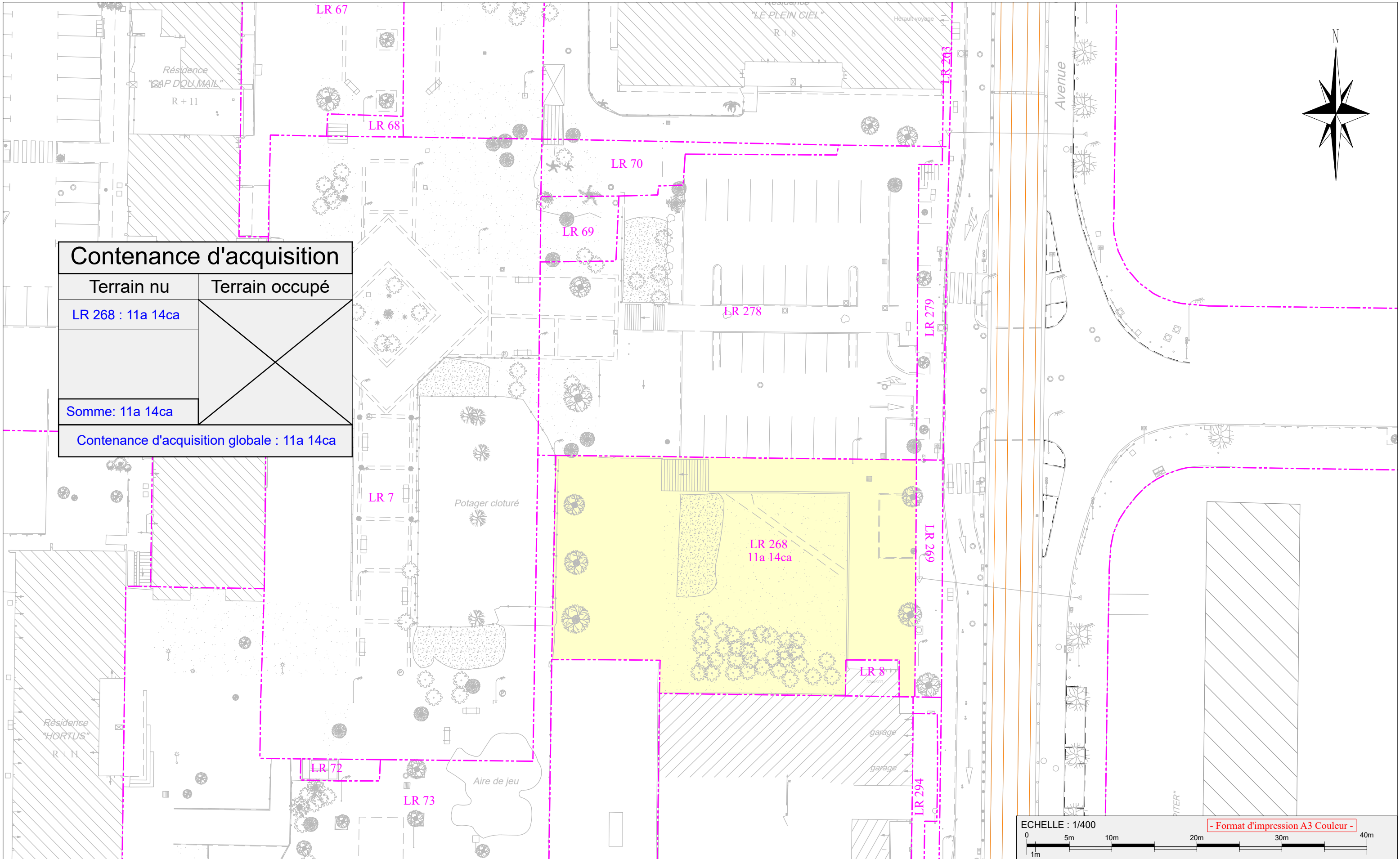
Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou

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

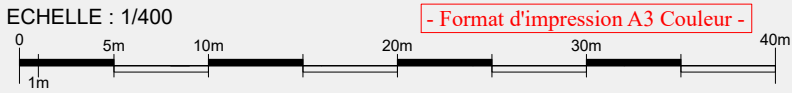


Parcelle cadastrée LR 268 : 1 114 m<sup>2</sup>





Contenance d'acquisition	
Terrain nu	Terrain occupé
LR 268 : 11a 14ca	
Somme: 11a 14ca	
Contenance d'acquisition globale : 11a 14ca	



Agence de MONTPELLIER  
134, Rue de Fond Caude  
34 080 - MONTPELLIER  
04.67.061.061 - montpellier@dgema.fr

Indice	Date	Nature des modifications	Terrain	Bureau	Validation
A	22/04/24	Premier envoi pour validation	-	GL	AO
B	22/04/24	Suppression de la LR 73a dans la présente étude	-	GL	AO

COMMUNE DE MONTPELLIER (172)  
Secteur Grand Mail

Acquisitions SA3M à la Ville de Montpellier  
Parcelles LR 268

Echelle : 1/400

Dossier : 210015 - Dem 135



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

**Direction départementale  
des Finances Publiques de l'Hérault**

Pôle d'évaluation domaniale

334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788

34 000 MONTPELLIER

Tél : 04 67 15 75 15

Le 24 mai 2024.

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Hérault

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Geneviève JEAN  
courriel : genevieve.jean@dgfip.finances.gouv.fr

tel : 06 28 62 81 33

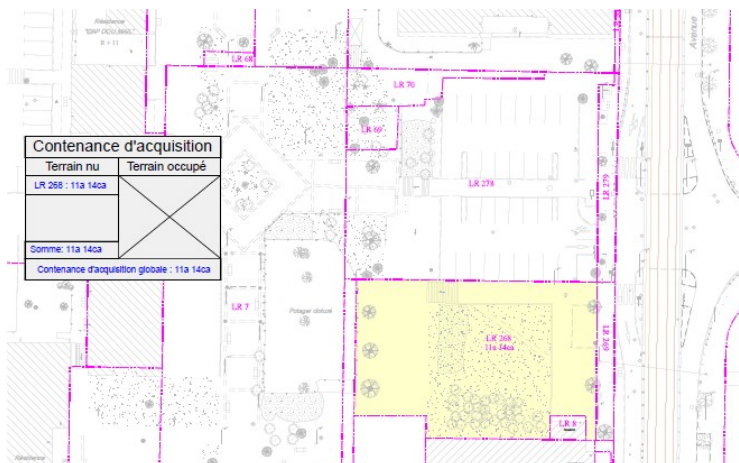
DS : 17972340

OSE : 2024-34172-38189

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



Désignation du bien : Terrain nu

Adresse du bien : Avenue de Barcelone-34080 MONTPELLIER

*Indemnité :* 44 560€/m<sup>2</sup>, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 1 - CONSULTANT

SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

affaire suivie par : Madame OUABBOU Khadija

vos références : [khadija.ouabbou@serm-montpellier.fr](mailto:khadija.ouabbou@serm-montpellier.fr)

06 72 09 29 98

## 2 - DATES

de consultation :	22/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/05/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

<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 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 forts ratios du nombre d'étudiants par habitant avec ses 70 000 étudiants.

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

Parcelles situées dans le quartier populaire de la Mosson sis Avenue de Barcelone secteur Grand Mail.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble où se situe le commerce figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montpellier	LR 268	Avenue de Barcelone	1114m <sup>2</sup>	Terrain nu

Secteur 2U1-2 du PLU de MONTPELLIER

### 4.4. Descriptif

Terrain nu

## 5- SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Montpellier

## 6 - METHODE PAR COMPARAISON

Terrain sur le secteur Mosson :



il est précisé que la valeur de 40€/m<sup>2</sup> a été fixée par le PNRU pour l'ensemble des cessions foncières. Il sera retenu la valeur de 40€/m<sup>2</sup>, cette valeur ayant été déjà retenue lors des précédentes évaluations et ESG réalisées :

**- OSE 2023-34172-07626 -Avis ACM concernant le transfert de la voirie à SA3 M (pôle éducatif ) prix retenu 40€/m<sup>2</sup> .**

**-Acte en date du 04/07/2023 entre ACM et SA3 M prix retenu 40€/m<sup>2</sup>.**

**- ESG Mosson faite le 23/06/2022 ( OSE 2022-34172-18714)**

**et ESG Zac Mosson Saint Paul (OSE 2023-34172-11441)**

**-Avis OSE 2023-34172-94428 Parcelle TP50 sis 313 rue de l'Agathois prix retenu 40€/m<sup>2</sup>.**

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

### Valeur de l'emprise

Parcelle LR 268 : 1114 m<sup>2</sup> x 40€/m<sup>2</sup> = 44 560€

## 8 - 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 Mles 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.

## 9- 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.

## 10 - 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,  
l'inspectrice des Finances publiques



Geneviève JEAN