

**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

**Vente de la parcelle BR 1 rue de Montels l'Eglise à Lattes à la Société Loti du sud
- Approbation**

Madame Maryse FAYE, Adjointe au Maire, rapporte :

Par acte administratif du 12 mai 1977, la Ville de Montpellier a acquis le terrain nu cadastré BR1 sur le territoire de la Commune de Lattes, rue de Montels l'Eglise, dans le cadre du projet de réalisation de la rocade Ouest-Sud. Aucun projet mené par la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole depuis le transfert de la compétence Voirie, ni même par l'Etat, qui vient d'achever la requalification de l'autoroute A709, n'a mobilisé ce foncier.

Dans une démarche de gestion active de son patrimoine, la Ville de Montpellier élabore un plan de cession fléchissant les biens non affectés et pouvant être cédés. A cet effet, la parcelle BR 1, non affectée et ne permettant pas de développer un projet communal, a été identifiée comme bien pouvant être valorisé compte-tenu de sa configuration triangulaire complexe et de sa faible superficie. Par délibération en date du 11 octobre 2023, le Conseil municipal a entériné sa mise en vente selon la procédure de l'appel à projets, fixée par la délibération du Conseil municipal du 22 juillet 2013, approuvant le cahier des charges définissant les conditions techniques, administratives et financières de la cession, notamment en termes de programmation, d'urbanisme ou d'environnement.

Au vu de la nature du bien, les critères de sélection du projet ont été les suivants :

- Critère 1 : Intérêt économique et environnemental du projet (6 points) ;
- Critère 2 : Insertion du projet dans son environnement (6 points) ;
- Critère 3 : Prix de vente proposé sur la base du prix plancher minimum, 86 000 € (quatre-vingt-six mille euros) net vendeur, correspondant l'évaluation du Pôle d'Evaluation Domaniale, base de recevabilité de l'offre (4 points) ;
- Critère 4 : Solvabilité et garanties bancaires apportées (4 points).

Le 31 janvier 2024, date limite de dépôt des offres d'acquisition, deux dossiers ont été déposés.

Après analyse des candidatures, la Commission Consultative des Cessions Foncières et Immobilières de la Ville de Montpellier, réunie le 25 avril 2024, a sélectionné le projet porté par la société par actions simplifiée (SAS) LOTI DU SUD. Ce projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier à destination de bureau comprenant principalement le siège social de la société LOTI DU SUD et des espaces tertiaires à la location. L'immeuble fera l'objet d'une démarche environnementale label Bâtiment Durable Occitanie, intégrant le développement durable notamment dans la gestion des déchets, la gestion de l'énergie, le principe constructif choisi, les matériaux biosourcés, le traitement du photovoltaïque, de la gestion et du cycle de l'eau, de l'air, des mobilités durables, le confort acoustique.

Le prix de cession proposé sur la base du bilan financier de l'opération est de 95 000 € (quatre-vingt-quinze mille euros) nets vendeur. Un compromis de vente sera signé avec ce candidat, sous condition suspensive de l'octroi d'un permis de construire conforme au projet sélectionné par la commission consultative des cessions.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la vente de la parcelle cadastrée BR 1 située rue de Montels l'Eglise à Lattes d'une superficie de 1 288 m², pour la réalisation du projet immobilier proposé dans le cadre de l'appel à projet mené par la Ville de Montpellier, à la SAS LOTISUD au prix 95 000 € (quatre-vingt-quinze mille euros) net vendeur ;
- D'approuver les termes du compromis de vente, puis de l'acte authentique, et d'autoriser la saisine en ce sens un office notarial ;
- D'autoriser la SAS LOTISUD, ou tout tiers substitué à déposer et se voir octroyer sur la parcelle BR 1, sise commune de Lattes, toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière sélectionnée ;
- De dire que les recettes seront 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 :

- AVIS PED AR 2023.34129.46828.pdf

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-213401722-20240711-271063-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 juillet 2023

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sophie FLORY

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

Téléphone : 04.67.13.96.32 / 06.03.05.76.28

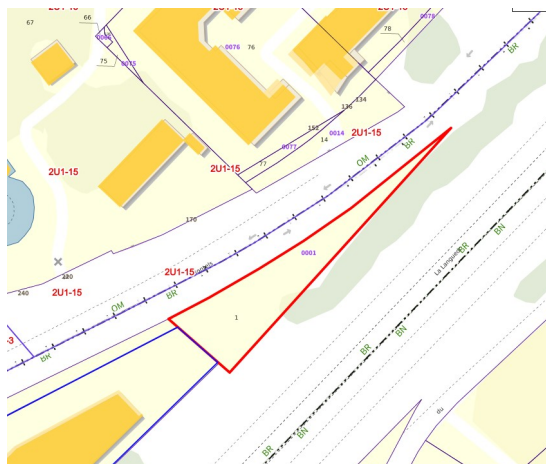
à
Commune de Montpellier

Réf DS:12927172

Réf OSE : 2023.34129.46828

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de Montels de l'Eglise

Valeur :

67 €/m², 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. Joulia

Contact : jj.joulia@montpellier3m.fr

2 - DATES

de consultation :	13/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/07/2023

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 avec projet de construction de bureaux

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Lattes, comprise dans la Métropole de Montpellier, recensant près de 17 500 habitants et d'une superficie de 27,83 km², est située dans le sud est du département de l'Hérault. C'est une commune urbaine et littorale de la mer Méditerranée.

Elle possède un patrimoine naturel remarquable et notamment deux sites Natura 2000 et des espaces protégés («étangs Palavasiens» notamment) et quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Lattes est facilement accessible depuis l'A9 et dispose d'une zone commerciale très étendue .

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

Parcelle située à proximité immédiate de la rue Montels de l' Eglise, axe délimitant les communes de Montpellier et Lattes

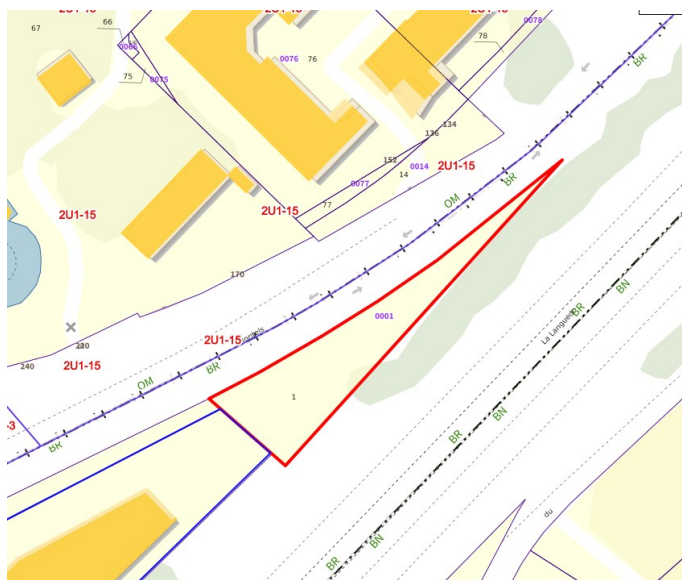
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lattes	BR 1	Rondelet	1 288 m ²	nu
TOTAL			1 288 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle nue



4.5. Surfaces du bâti

SDP de bureaux communiquée par le consultant : 300 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Montpellier

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 2UI du PLU de Lattes : zone urbanisée et ou équipée , à vocation spécifique, dédiée aux activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles.

6.2. Date de référence et règles applicables

2009

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN OEUVRE

Méthode par comparaison

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 situées dans les communes limitrophes en zone d'activités

Date	Références	Commune	Prix de cession	Surface	Prix/m ²	Observation
04/02/2021	OB 96	Montpellier, rue de la Jasse de Maurin	398 750 €	3 625 m ²	87 €/m ²	
07/07/2022	OB 113, 116, 117, 186, 188	Montpellier, Mas de Tendon	525 428 €	4 000 m ²	132 €/m ²	
12/07/2022	OI 123, 124	Montpellier, 450 rue de la Castelle	308 000 €	1 707 m ²	180 €/m ²	
23/12/2022	AB 354	St Jean de Védas, La Lauze	550 000 €	3 999 m ²	137 €/m ²	
				Moyenne	134 €/m ²	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Le prix au m² observé pour des terrains à bâtir en zone d'activité dans le secteur de Montpellier s'élève à 134 €/m².

Compte tenu de la configuration de la parcelle en forme de triangle et une constructibilité limitée à 300m² de SDP, un abattement de 50 % est appliqué soit un prix au m² de 67€/m² (soit 134 €/m² x 50 %)

La valeur vénale s'établit à 86 000 €

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 **86 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 77 000 € (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.

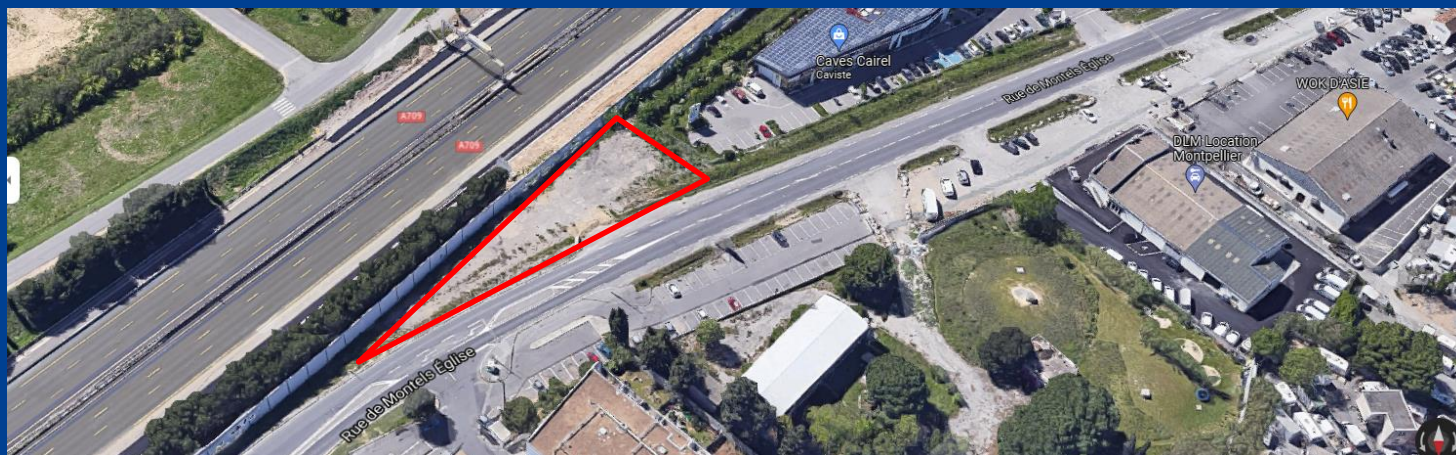
Pour le Directeur et par délégation,

Sophie FLORY
Inspecteur des Finances publiques



REP PROPOSITION DE MISE EN VENTE PUBLIQUE PARCELLE BR1

RUE MONTELS L'EGLISE
LATTES



REP 6 avril 2023



PSFI SOFI FD

PROPOSITION DE MISE EN VENTE PUBLIQUE PARCELLE BR 1 LATTES

Demande de Monsieur Ichem MOGHEL pour cession

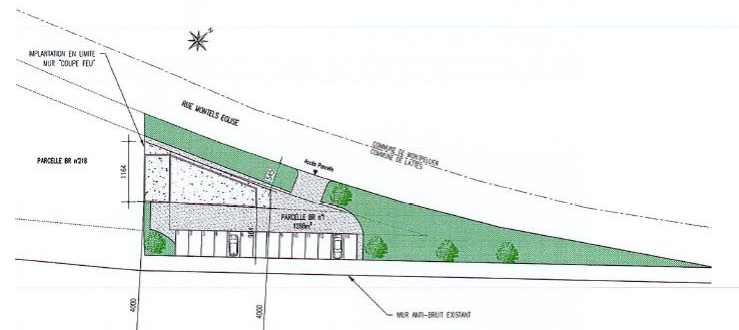
Parcelle BR 1 LATTES

Superficie : 1 288 m²

Zonage PLU LATTES : U2

Propriété Ville de Montpellier

- Création d'un bâtiment d'une SDP de plus de 450 m² pour implanter sa société LOTI DU SUD actuellement installée Clos des entreprises à Lattes
- Projet d'extension de son activité avec recrutements de 10 à 12 personnes
- Plusieurs demandes depuis début 2020



Nécessité de procéder à une mise en vente publique via un cahier des charges

Valorisation proposée : 230 €/m² SDP soit 103 500 € pour 450 m² SDP

Pour mémoire

Projet de mise en vente non aboutie en 2016

Evaluation des Domaines : environ 61 €/m² en prix terrain (soit environ 78 500 € pour la parcelle)