

**Séance ordinaire du  
mardi 15 octobre 2024**

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le quinze octobre, 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**

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

**Urbanisme durable et  
maîtrise foncière**

**Présents :**

Tasnime AKBARALY, Luc ALBERNHE, Georges ARDISSON, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Mickaël DIORE, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Serge MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Fatma NAKIB, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Annie YAGUE, 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 Nicole MARIN-KHOURY, Christophe BOURDIN ayant donné pouvoir à Sophiane MANSOURIA, Roger-Yannick CHARTIER ayant donné pouvoir à Alban ZANCHIELLO, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Hind EMAD ayant donné pouvoir à Clare HART, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Laurent NISON, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Michel ASLANIAN, Clara GIMENEZ ayant donné pouvoir à Hervé MARTIN, Serge GUISEPPIN ayant donné pouvoir à Salim JAWHARI, Mustapha LAOUKIRI ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Mustapha MAJDOUL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Bernard TRAVIER ayant donné pouvoir à Annie YAGUE.

**Absents / Excusés :**

Eddine ARIZTEGUI, Elodie BRUN-MANDON, Flora LABOURIER, Radia TIKOUK

**Acquisition d'une propriété agronaturelle - Avenue Saint Maurice de Sauret -  
Montpellier - Approbation**

Madame Marie MASSART, Adjointe au Maire, rapporte :

A la suite de l'arrêt de leur exploitation avenue Saint Maurice de Sauret, les conjoints PUECH - LOPEZ, ont contacté la Ville de Montpellier afin de proposer la cession d'une partie de leur propriété. Ce domaine, situé au Sud de la voie ferrée et en bordure du Lez, comprend la ripisylve du Lez, environ 2,5 ha de terres maraîchères non exploitées depuis environ 3 ans, et une maison d'habitation. La surface proposée à la vente est de 23 726 m<sup>2</sup> environ, excluant la maison d'habitation et un jardin d'agrément.

Cette propriété, actuellement en zone N-2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Montpellier, est grevée de deux emplacements réservés. Un emplacement réservé R17 a été institué dans le cadre de l'aménagement du Lez Vert, pour la réalisation d'équipement léger d'animation. Un emplacement réservé C13 est prévu pour la création d'un chemin piéton le long du Lez. La vocation agro-naturelle du site est confortée à travers le PLU intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration qui prévoit le maintien en zone naturelle du site.

Compte tenu de la qualité agronomique des sols, de la qualité environnementale du site, de la nécessité de protéger la ripisylve du Lez et de travailler un aménagement en ce sens avec la Métropole compétente en matière de Gestion des Milieux Aquatiques et de Protection contre les Inondations (GEMAPI) et des emplacements réservés impliquant la Ville sur cette propriété, il semble opportun pour la Ville de se porter acquéreur du site.

Les propriétaires ont donné leur accord pour vendre à la Ville de Montpellier une emprise de 23 726 m<sup>2</sup> à prendre sur les parcelles CI n°16, 215 et 216 moyennant le prix de 11€ par mètre carré soit 260 986 € (deux cent soixante mille neuf cent quatre-vingt-six euros) toutes indemnités confondues. Ce prix correspond à l'avis de du pôle d'évaluation domanial en date du 13 septembre 2024. La Ville de Montpellier s'est engagée à réaliser une clôture pour séparer les propriétés.

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

- D'approuver l'acquisition auprès des consorts PUECH LOPEZ les parcelles cadastrées Ci n°16, CI n°216 partie et CI 215partie, d'une superficie totale à acquérir de 23 726 m<sup>2</sup>, sises avenue Saint Maurice de Sauret à Montpellier, moyennant le prix de 260 986 € (deux cent soixante mille neuf cent quatre-vingt-six euros) toutes indemnités confondues ;
- D'approuver la réalisation d'une clôture en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur au moment de son édification pour séparer le foncier restant la propriété habitée des consorts PUECH LOPEZ ;
- De saisir un office notarial pour la réitération par acte authentique de la vente ;
- De dire que les crédits sont prévus 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 : 61 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

**Fait à Montpellier, le 18 octobre  
2024**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 25 octobre 2024**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- 2024-34172-61147 Commune Montpellier CI16 CI215p CI216P Terres agricoles
- 240313-Plan\_projet\_division

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20241015-279234-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 24/10/24  
Réception en Préfecture : 24/10/24

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).

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/09/2024

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 l'Hérault

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Laurent DI DIO

Courriel : laurent.didio@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.26.23.31.64

Réf DS:19181790

Réf OSE : 2024-34172-61147

Commune de Montpellier  
 1 place Georges FRECHE  
 34070 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 :*

Terres agricoles

*Adresse du bien :*

Avenue Saint Maurice de Sauret  
 34 000 Montpellier

*Valeur :*

**278 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par :

Mme CHAPITEAU Amélie, chef de service sur la Commune de Montpellier

Tél : 06 60 42 45 93 Courriel : amelie.chapiteau@montpellier.fr

## 2 - DATES

de consultation :	16/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/08/2024

## 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"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Ville de Montpellier souhaite réaliser un projet agronaturel sur les berges du Lez, à la fois pour la protection des berges et pour la remise en production des terres agricoles.

Prix de 11 €/m<sup>2</sup> soit 260 986 € toutes indemnités confondues.

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

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

Emprises situées entre le Lez et l'avenue Saint-Maurice de Sauret, des parcelles de terre qui entourent une maison d'habitation.

### 4.3. Références cadastrales

Les emprises sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montpellier	CI 16	Av Saint-Maurice de sauret	7 387 m <sup>2</sup>	Vigne (5 074 m <sup>2</sup> et Marais (2 313 m <sup>2</sup> ))
Montpellier	CI 215	Av Saint-Maurice de Sauret	10 066 m <sup>2</sup>	Marais
Montpellier	CI 216	Av Saint-Maurice de Sauret	7 397 m <sup>2</sup>	Vigne
TOTAL			24 850 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

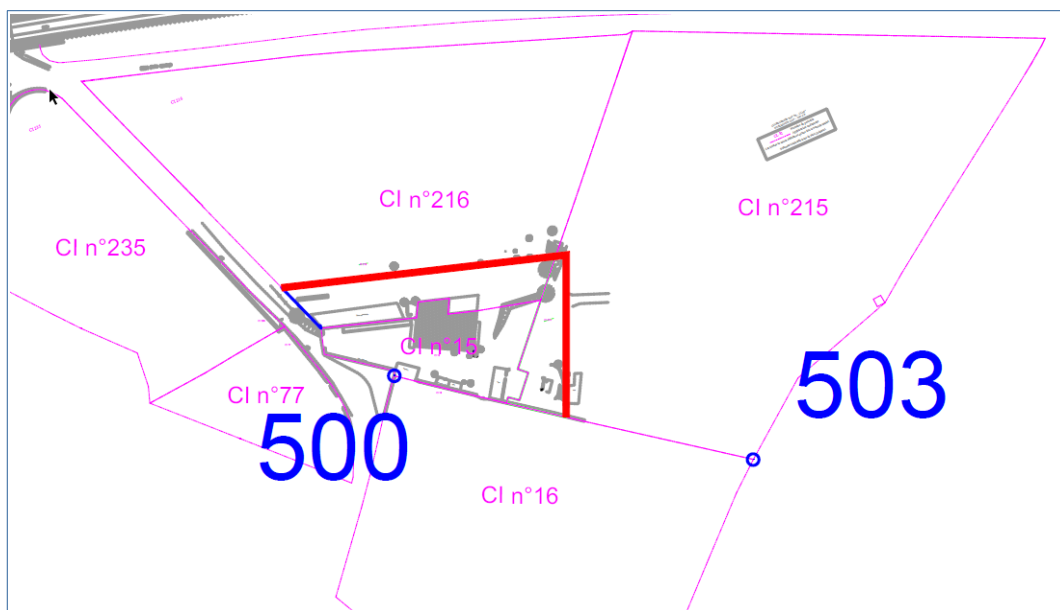
Les emprises concernent des terres agricoles qui ne sont plus exploitées et de la ripisylve du Lez.

L'emprise vendue sur la parcelle CI 215 est de 9 687 m<sup>2</sup>.

Celle cédée sur la parcelle CI 216 est de 6652 m<sup>2</sup>.

Celle cédée sur la Parcelle CI 16 est de 7 387 m<sup>2</sup> (la totalité de la parcelle).

La surface totale acquise est de 23 726 m<sup>2</sup>.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CI 16 et CI 215: Mme PUECH Monique Marie née le 12/09/1953 à Montpellier, par acte du 31/12/2018.

CI 216: Propriétaires indivis :

- PUECH Laurent Jean-Michel né le 24/07/1974 à Montpellier
- PUECH Lionel Frédéric né le 04/01/1977 à Montpellier
- PUECH Jacques Christian né le 19/04/1949 à Montpellier
- PUECH Monique Marie née le 12/09/1953 à Montpellier

Par acte du 31/12/2018.

### 5.2. Conditions d'occupation

Parcelles occupées par la/les propriétaires.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

CI 16



CI 215



CI 216



## PLU – ZONE N

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites, de « coupures vertes » qui a pour objectifs de conserver le caractère naturel des sites ou les aménager pour les loisirs des Montpelliérains, en conservant leur caractère naturel.

La zone comprend 6 secteurs dont le secteur N-2 couvrant des secteurs naturels à usage de loisirs urbains (secteurs naturels aménagés).

Dans son ensemble la zone N se caractérise par :

- l'autorisation de la réhabilitation du bâti existant et (ou) son extension mesurée, de la réalisation d'équipements collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone.
- les espaces libres plantés doivent représenter au moins 50 % de la surface de l'unité foncière.

Le secteur N-1 est un secteur naturel non aménagé.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

En vertu de l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour les biens soumis au droit de préemption urbain autres que compris dans le périmètre d'une ZAD, est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Faute d'information sur le périmètre géographique de chaque modification, la date de référence est retenue comme étant la date à laquelle est devenu opposable le règlement approuvé le 02/03/2006.

## 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

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

des cessions de terrains situés en zone N sur la commune de Montpellier ont été recherchés afin d'en connaître une valeur moyenne.

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>							
N	date mutation	adresse	cadastre	surface (m <sup>2</sup> )	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	25/05/2023	Frescau	PK 159 et 160	2 396	31 239	13	
2	04/04/2022	Rue de Ferran	BD 283 285 et 287	10 024	120 288	12	
3	25/06/2020	Rue de Ferran	BD 273	2 815	30 965	11	
4	21/06/2018	Le Coteau	TN 43	4 266	76 788	18	Acquisition par SA3M Projet ZAC du Coteau
5	27/06/2016	Malamort	PI 43	3 526	40 000	11	
<b>moyenne</b>						11,75	Le terme 4 a été écarté car valeur atypique



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

L'analyse des termes de comparaison trouvés sur la commune de Montpellier en zone N permet de calculer un prix moyen de 11,75 €/m<sup>2</sup>.

La surface totale acquise de l'emprise est de 23 726 m<sup>2</sup>.

La valeur du bien est estimée à  $23\,726\text{ m}^2 \times 11,75\text{ €/m}^2 = 278\,780,50\text{ €}$ , arrondis à 278 000 €.

## 09 - 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 278 000 €.

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 306 000 € (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 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 acquérir à un prix plus élevé.**

## 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.

## 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,



Sandra BONNOT

Inspectrice des Finances Publiques

**MONTPELLIER**

**AVENUE SAINT MAURICE  
DE SAURET**

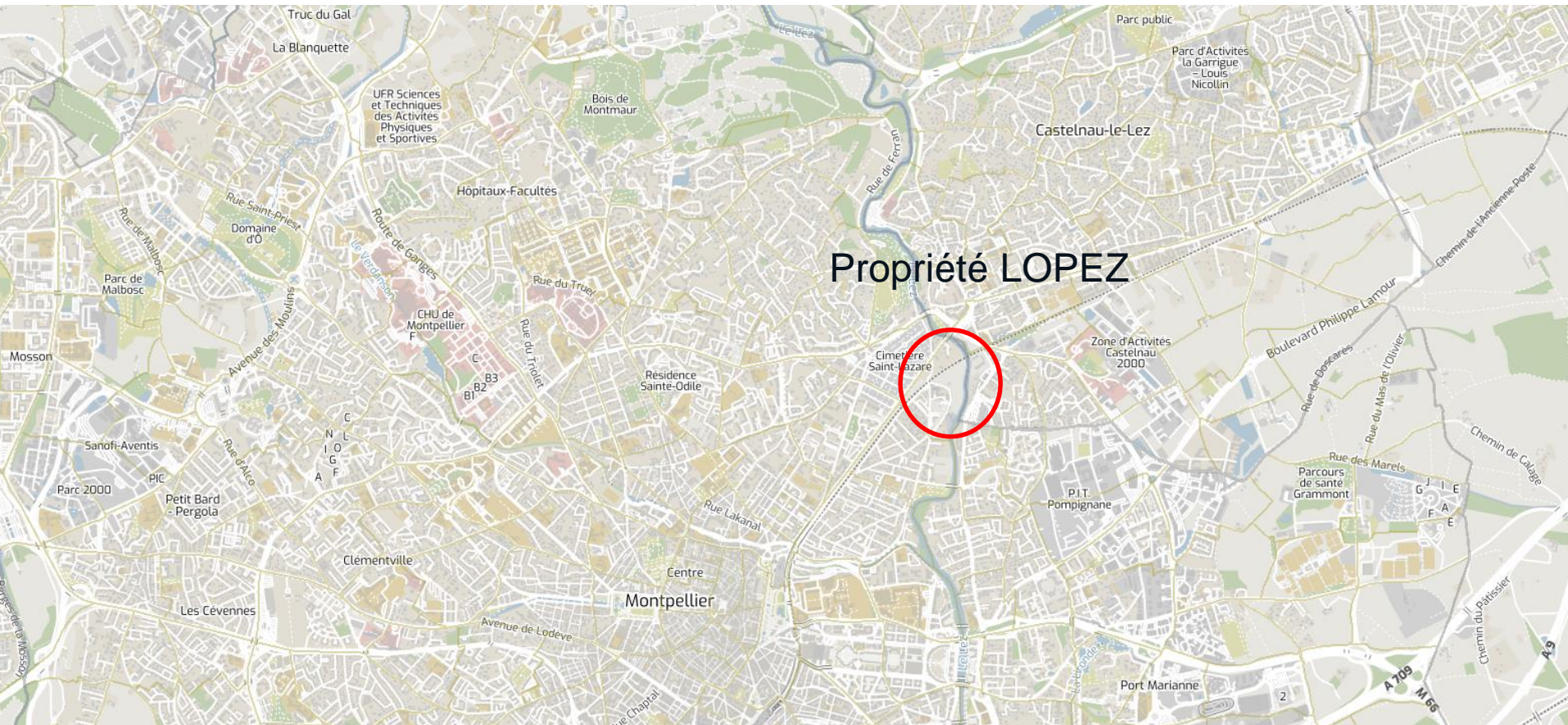
**ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ LOPEZ  
FONCIER AGRONATUREL**

**RÉUNION D'EXAMEN DE PROJETS :  
12 SEPTEMBRE 2024**

**PÔLE STRATÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE  
SERVICE OPÉRATIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES - ACH**



## Acquisition de la propriété « LOPEZ » avenue Saint Maurice de Sauret par la Ville de Montpellier





## Acquisition de la propriété « LOPEZ » avenue Saint Maurice de Sauret par la Ville de Montpellier

### Contexte :

Les propriétaires ont contacté la Ville de Montpellier pour proposer la cession de leur propriété suite à l'arrêt de l'exploitation des terrains en maraîchage.

### Description de la propriété :

Domaine maraîchage d'environ 2,3 ha non exploité depuis plus de 3 ans situé bord du Lez. Ce domaine comprend également une maison d'habitation que les propriétaires souhaitent conserver.



### Projet :

réaliser un projet agronaturel sur ces fonciers, à la fois pour la protection des berges du lez et de la remise en production des terres agricoles ou des jardins partagés

### Etat d'avancement :

Les propriétaires ont donné leur accord pour céder à la Ville de Montpellier 2,3 ha environ moyennant le prix de 11€/m<sup>2</sup> soit 260 986 € toutes indemnités confondues. La Ville s'est engagée à réaliser une clôture pour séparer les propriétés. Ce prix correspond à l'avis de France Domaine.

### Arbitrage :

Délibération d'acquisition prévue au conseil municipal du mois d'octobre

## Acquisition de la propriété « LOPEZ » avenue Saint Maurice de Sauret par la Ville de Montpellier

**2 ER :**

R17 : aménagement du Lez Vert – équipement léger

C13 :

