

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE L' HÉRAULT**  
Pôle d'évaluations domaniales  
Allée Henri II de Montmorency  
34000 MONTPELLIER

*Affaire suivie par : Sophie Flory*  
Courriel : [sophie.flory@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:sophie.flory@dgifp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06.03.05.76.28

Réf DS:13845656  
Réf OSE : 2023.34172.64568

Montpellier, le 28 novembre 2023

## **AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**Commune : Montpellier.**

**Adresse de l'opération : ZAC Nina Simone.**

**Dépense prévisionnelle : 16 000 000 € (dont 12 500 000 € d'indemnités principales)**

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

SA3M/SERM.

Affaire suivie par M. Capt, responsable adjoint foncier

coordonnées : [fabrice.capt@serm-montpellier.fr](mailto:fabrice.capt@serm-montpellier.fr) / 06 76 15 17 73

### **2 – DATE**

de consultation : 29/08/2023

de réception : 29/08/2023

de visite sommaire du périmètre :

de dossier en état : 03/10/2023

négocié au : Sans objet.

### **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisitions foncières dans le cadre d'une DUP dans le cadre de la ZAC Nina Simone à Montpellier.

### **4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION**

Parcelles bâties ou non bâties pour une surface totale de 72 059 m<sup>2</sup> dont 70 197 m<sup>2</sup> impactés par

le périmètre de la ZAC.

Parcelles énumérées ci-après :

Références cadastrales	Surface en m <sup>2</sup>	Emprise en m <sup>2</sup>	Nature
SK 300	2290	428	Terrain nu
SE 118	600	totale	Maison d'habitation
SE 69	890	totale	Maison d'habitation
SE 72	5217	totale	Maison d'habitation
SE 74	4924	totale	Terrain nu
SK 149	3192	totale	Maison d'habitation
SK 151	1245	totale	Terrain nu
SK 20	945	totale	Terrain nu
SK 22	2593	totale	Maison d'habitation
SK 24	4333	totale	Terrain nu
SK 264	2462	totale	Terrain nu
SK 27	2468	totale	Terrain nu
SK 28	501	totale	Terrain nu
SK 29	1560	totale	Maison d'habitation
SK 30	25	totale	Bâti
SK 31	487	totale	Maison d'habitation
SK 43	2194	totale	Maison d'habitation
SK 44	549	totale	Terrain nu
SK 385	1102	totale	Maison d'habitation
SK 332	8	totale	Terrain nu
SK 331	168	totale	Maison d'habitation
SK 330	161	totale	Maison d'habitation
SK 329	502	totale	Maison d'habitation
SK 326	35	totale	Terrain nu
SK 269	3204	totale	Maison d'habitation

Références cadastrales	Surface en m <sup>2</sup>	Emprise en m <sup>2</sup>	Nature
SK 262	149	totale	Bâti
SK 163	1330	totale	Maison d'habitation
SK 40	2525	totale	Terrain nu
SK 39	2040	totale	Terrain nu
SK 38	6974	totale	Maison d'habitation
SK 37	595	totale	Maison d'habitation
SK 21	1156	totale	Terrain nu
SK 19	2914	totale	Maison d'habitation
SE 117	502	totale	Maison d'habitation
SE 110	3861	totale	Terrain nu
SE 109	1069	totale	Terrain nu
SE 71	722	totale	Bâti
SE 68	874	totale	Maison d'habitation
SE 67	1019	totale	Maison d'habitation
SE 43	2260	totale	Terrain nu
SK 384	2414	totale	Maison d'habitation
	72 059 m <sup>2</sup>	70 197 m <sup>2</sup>	

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

**5.1 – Urbanisme** : Zone AUO, 3AU, 4 AU5, et 12AU.

**5.2 – Réseaux** :

- Zone AUO : Parcelles non desservies par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- Zone 3AU, 4AU et 12AU : Parcelles partiellement desservies par les réseaux.

## 6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixé au 2 mars 2006.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires.

Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- Foncier maîtrisé par la collectivité : Prix de revient (prix d'acquisition + 10 %)
- Foncier à acquérir :

Terrains nus :

- Zone AUO : 45 €/m<sup>2</sup>;

- Zones 3 AU, 4 AU et 12 AU : 115 €/m<sup>2</sup>.

Maisons d'habitations : 4 736€/m<sup>2</sup>

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à** : **12 500 000 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale ou au prix de revient des biens.

**Indemnités de emploi** : **1 251 000 €**

**Aléas divers estimés à 20 %, soit** : **2 500 000 €**

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À**

---

**16 251 000 € arrondi à 16 000 000 €**

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation sommaire et globale ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Pour le directeur départemental des Finances publiques de l'Hérault



Christine FIGUIERE  
La Responsable de la division du domaine