

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le huit juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 28 juin 2024.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint
Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, M. Olivier GOUSSET, Mme Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Philippe TISSOT avec pouvoir à M. Philippe DUVERNOY
M. Karim DJILALI avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Nora ZARLENGA avec pouvoir à M. Eddie STAMPONE
Mme Hélène MAITRE-HENRIET avec pouvoir à Mme Léopoldine ROUDET
Mme Alixia BEAUTÉ excusée
M. Patrick TAUSENDFREUND avec pouvoir à Mme Gisèle CUCHET
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET

Secrétaire de séance : Mme Priscilla BORGERHOFF

OBJET

CESSION PARCELLE AV 212 - 4 RUE LOUIS JEANPERRIN - MONSIEUR EDEM

Cette délibération a été affichée le : 10 juillet 2024

CESSION PARCELLE AV 212 - 4 RUE LOUIS JEANPERRIN - MONSIEUR EDEM

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Monsieur EDEM a sollicité la Ville pour se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section AV 212 sise 4, rue Louis Jeanperrin à Montbéliard dans la Zone du Charmontet, pour une contenance de 2 318m², aux fins d'y construire un Centre de contrôle technique Automobile et Moto. Il est précisé que cette destination est compatible avec le règlement d'urbanisme applicable aux zones UY du PLU correspondant aux zones commerciales, d'activités ou d'équipements.

Le montant de la cession pourrait ressortir à 55°000 € hors taxes et droits d'enregistrement et conforme avec l'estimation de France Domaine fixée à 51°000€.

En effet, la marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée et est distincte du pouvoir de négociation du consultant, celui-ci peut toujours vendre à un prix plus haut sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la cession à Monsieur EDEM Marc ou toute société se substituant à lui dont Monsieur EDEM conserve financièrement et juridiquement le contrôle, de la parcelle cadastrée section AV 212 sise 4, rue Louis Jeanperrin pour une contenance de 2 318 m², moyennant un prix de 55°000 euros hors taxes et droits d'enregistrement, et conforme à l'avis de France Domaine.
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjointes à signer les actes correspondants.

Décision du Conseil Municipal

Pour	: 34
Contre	: 0
Abstentions	: 0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents
Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Déposée en Sous-Préfecture le : 10 juillet 2024

Marie-Noëlle BIGUINET

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/05/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard
25000 BESANCON

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-61-56-67

Madame la Maire

Réf DS:17455678

Réf OSE : 2024-25388-30086

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



Nature du bien : Terrain à bâtir ZAC du Charmontet

Adresse du bien : 4 rue Louis Jeanperrin 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale : **51 000€** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Audrey WUNSCH, juriste, 03-81-99-22-26, awunsch@montbeliard.com

2 - DATES

de consultation :	17/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Montbéliard souhaite céder un terrain à bâtir situé dans la ZAC du Charmontet en vue de la construction d'un centre de contrôle technique.

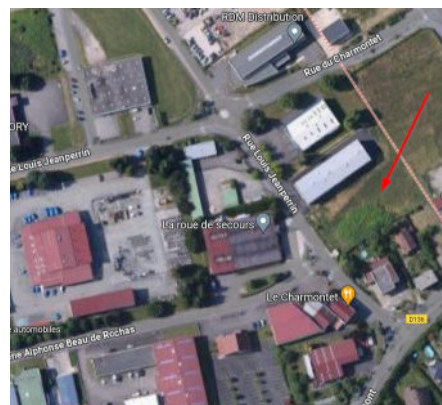
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Montbéliard (26 000 hab) est située au nord-est du département du Doubs, à la limite avec celui du département du Territoire de Belfort.

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

La parcelle à évaluer est située au nord-est de Montbéliard, en limite avec la commune de Grand-Charmont. Elle est dans la ZAC du Charmontet, à cheval sur les deux communes.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance	Nature réelle
MONTBELIARD	AV212	4r Louis Jeanperrin	2 318m ²	TAB



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir de forme rectangulaire présentant une légère déclivité sur l'axe SE/NO. D'une profondeur de 70m environ, sa façade sur rue est de 30m. A noter qu'un petit fossé est présent sur la moitié de la façade sur rue, ainsi qu'un transformateur électrique (parcelle AV213 qui ne fait pas l'objet de la présente évaluation).



Façade avec fossé



Transformateur électrique



Vue générale

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Montbéliard est propriétaire.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU prescrit par délibération du 23/03/2014, modifié par délibération du 20/05/2022 et du 05/06/2023

6.2. Date de référence et règles applicables

L'emprise à céder est située en zonage UY, « zone commerciale, d'activités ou d'équipements ».

La parcelle AV212 a un accès direct à la voirie et les réseaux secs et humides sont disponibles en limite. Elle est donc qualifiée de terrain à bâtir.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché, issue de la base des mutations publiées au service de la publicité foncière, porte sur les mutations de parcelles de terrain à bâtir des 5 dernières années sur la zone le Charmontet.

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix HT/m ²
17/05/2017	GRAND-CHARMONT	DIVERS LIEUX-DITS	284//AN/239/AO/527	4 627	92 540	20,00
19/11/2021	GRAND-CHARMONT	DIVERS LIEUX-DITS	284//AN/237/AO/533//	3 939	78 780	20,00
01/03/2023	GRAND-CHARMONT	ES MAILLOTS	284//AN/226//	4 957	99 140	20,00
				prix moyen/m²	20,00	
				prix médian/m²	20,00	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix observés sur le marché sont très homogènes pour ce type de terrain. Le 3^e terme de comparaison (vente du 01/03/2023) est le terrain mitoyen de la parcelle AV212, situé au nord, sur la commune de Grand-Charmont.

Compte-tenu de la surface du terrain à évaluer qui est moins importante que ceux de l'étude, il est proposé d'appliquer une majoration de 10 %, soit une valeur arbitrée à 22€ HT/m².

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 (terrain et servitude) est arbitrée à **51 000€ HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 43 000€ HT (arrondi).

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 haut 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.

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.

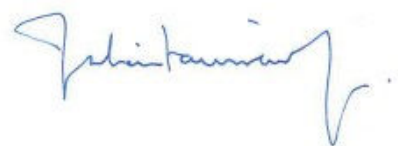
11 - OBSERVATIONS

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.

Pour la Directrice et par délégation,



Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques