

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le trois juin 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 24 mai 2024.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, 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. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Hélène MAITRE-HENRIET, Mme Marie-Rose GALMES, M. Patrick TAUSENDFREUND, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, M. Eric LANÇON, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Philippe TISSOT avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
M. Alain PONCET avec pouvoir à M. Bernard LACHAMBRE

Etaient absents :

M. Philippe DUVERNOY
Mme Priscilla BORGERHOFF
Mme Alixia BEAUTÉ
M. Gilles BORNOT

Secrétaire de séance :

M. Alexandre GAUTHIER

OBJET

**ECHANGE CONSORTS GROSIER / VILLE DE MONTBELIARD – RUE DES
ACACIAS**

Cette délibération a été affichée le : 6 juin 2024

ECHANGE CONSORTS GROSIER / VILLE DE MONTBELIARD – RUE DES ACACIAS

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Il s'agit d'un échange entre la Ville de Montbéliard et les époux GROSIER aux fins de régularisation d'une occupation de la Ville sur la propriété desdits époux d'une part, et d'autre part, les époux GROSIER souhaitent acquérir une bande de terrain appartenant au domaine public de la Ville, située entre leur propriété et la rue des Acacias.

La cession porte, après désaffectation et déclassement, sur une bande de terrain de 137 m² du domaine public non cadastré de la Ville de Montbéliard située entre la propriété des époux GROSIER et la rue des Acacias, en l'état de végétation le long de la voirie.

L'acquisition par la Ville porte sur une partie des parcelles cadastrées sections CE 86 et CE 193 appartenant aux Consorts GROSIER, d'une contenance de 56 m² en bordure de la rue des Acacias.

Le service immobilier de l'Etat a fixé l'évaluation du terrain à céder à 3 150 € (137 m² x 23 €) et la partie à acquérir à 670 € (56 m² x 12 €), soit une soulte au profit de la Ville de 2 480 € hors taxes et droits d'enregistrement que les époux GROSIER se sont engagés à régler.

L'évaluateur a retenu un montant plus bas sur la partie à acquérir par la Ville du fait que le tènement se situe en bordure de route et ne peut être considéré comme un terrain d'agrément.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation d'une emprise non cadastrée rue des Acacias, d'une superficie de 137 m² telle que sur le plan ci-annexé, non comprise dans la voirie routière et prononce son déclassement du domaine public communal,
- accepte l'échange avec les Consorts GROSIER moyennant une soulte de 2 480 € à régler par eux selon les conditions décrites ci-avant,
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjointes à signer les actes à intervenir.

Décision du Conseil Municipal

Pour	: 31
Contre	: 0
Abstentions	: 0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Déposée en Sous-Préfecture le : 6 juin 2024

Marie-Noëlle BIGUINET



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63, quai Veil Picard
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

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

Téléphone : 03-81-32-62-24/06-13-61-56-67

Madame la Maire

Réf DS:14559371

Réf OSE : 2023-25388-79251

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 :

Bande de terrain à détacher en bordure de voirie

Adresse du bien :

Rue des acacias 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

Partie à céder : **3 150€ HT**

Partie à acheter : **670€ HT**

valeurs assorties 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 :	12/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	échange

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit d'un échange entre la Ville de Montbéliard et les époux Grosier aux fins de régularisation d'une occupation de la Ville sur la propriété desdits époux, après déclassement et désaffectation du domaine public faisant l'objet de la cession. La cession porte sur une bande de terrain de 137m² sise entre la propriété des époux Grosier et la rue des Acacias.

L'acquisition par la Ville porte sur une partie des parcelles cadastrées sections CE 86 et CE 193 d'une contenance de 56 m².

La Ville souhaiterait connaître la soulte restante en sa faveur.

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

4.4. Descriptif

Les terrains à détacher correspondent aux bas-côtés de la rue des acacias, principalement en nature de pelouse.



fond des parcelles CE86 et CE193

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Montbéliard

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU prescrit par délibération du 14/12/2014, modifié par délibération du 21/01/2022

6.2. Date de référence et règles applicables

Les parcelles sont situées en zone UE.

Bien que située en zone constructible du PLU, l'emprise à céder ne peut être qualifiée de terrain à bâtir compte-tenu de leur configuration en bande et de leur très petite surface.



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 petite taille opérées, sur la ville de Montbéliard, entre le 01/01/2021 et 31/10/2023.

TC	Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	description	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	16/11/2022	SAINT-SUZANNE	LE PRE DES AILES	526//AC/ 678//388//BZ/ 489//	cour à l'arrière d'une maison	62	2 000	32,26
2	25/11/2022	MONTBELIARD	RUE DES VIGNES	388//CE/499//	portion de voirie bitumée de forme triangulaire	22	1 100	50,00
3	29/12/2022	MONTBELIARD	RUE DU DOCTEUR FLAMAND	388//AN/167//	espace de stationnement bitumé	83	1 000	12,05
4	29/12/2022	MONTBELIARD	RUE DU DOCTEUR FLAMAND	388//AN/168//		99	1 000	10,10
5	27/04/2023	MONTBELIARD	LE CHENOIS	388//BN/101//	terrain d'agrément en bande très étroite entre 2 maisons	39	900	23,08
							prix moyen/m²	25,50
							prix médian/m²	23,08

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix observés sur le marché sont peu hétérogènes pour ce type de terrain. En effet, de nombreuses références correspondent à des cessions entre voisins pour régulariser de petites bandes de terrain mitoyen. Dès lors, dans ce type de situation, les prix sont déconnectés de ceux du marché, un prix dit « de convenance » étant le plus souvent établi.

Pour la bande de terrain à céder aux époux Grosier, il est proposé de retenir la valeur relevée sur la cession n°5 qui correspond à un terrain d'agrément en bande très étroite, soit 23€ HT/m².

Pour la partie à acheter aux époux Grosier, on retiendra la valeur basse observée, arbitrée à 12€ 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 du terrain à céder aux époux Grosier est arbitrée à **3 150€ HT**. (137m²*23€)

La valeur vénale du terrain à acheter aux époux Grosier est arbitrée à **670€ HT**. (56m²*12€)

La soulte correspond à la différence, soit 2 480€, en faveur de la commune de Montbéliard.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 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.

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.

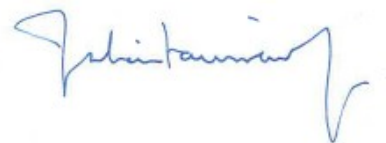
11 - OBSERVATIONS

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.

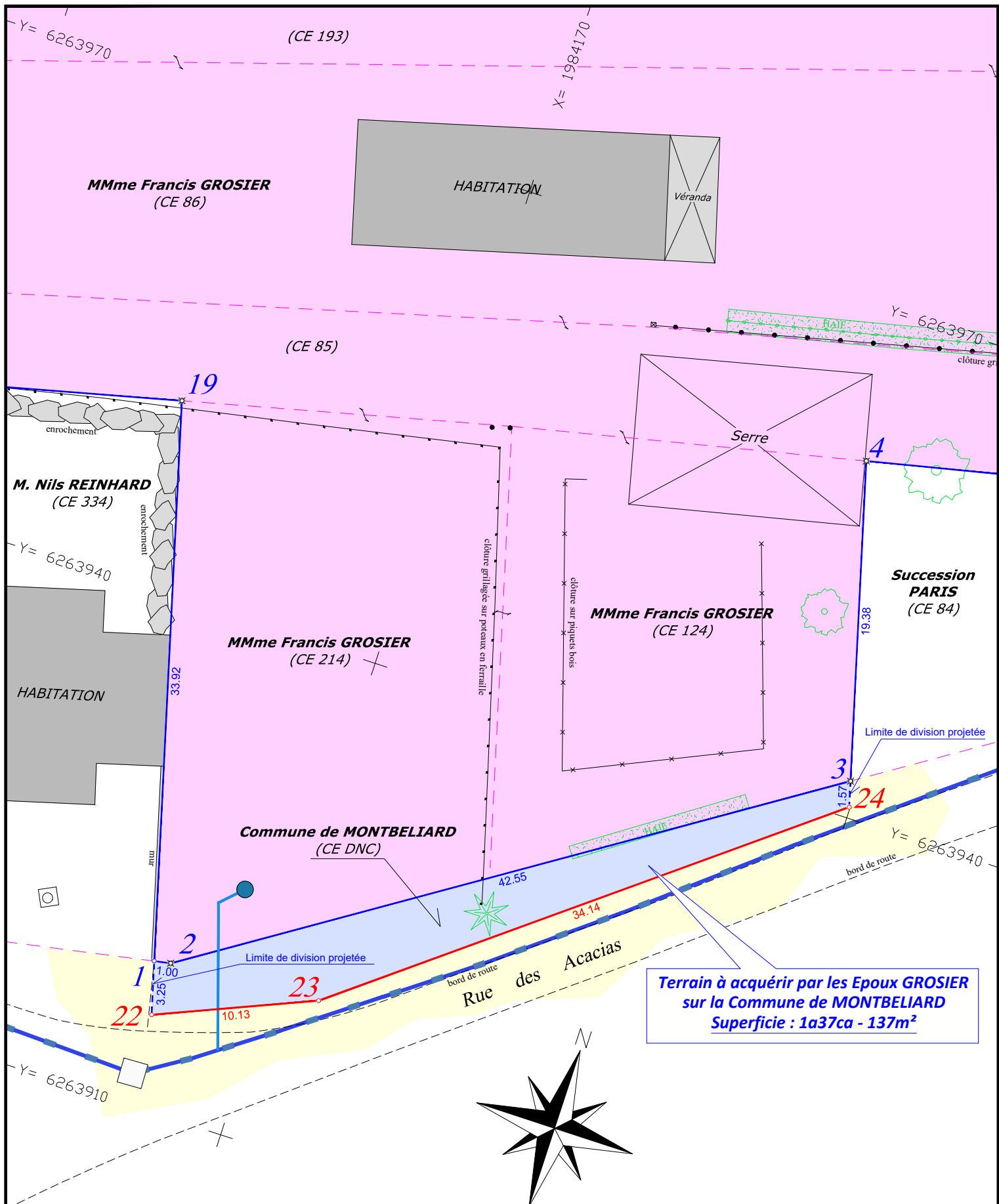
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julien Taurinya', with a stylized flourish at the end.

Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques



ECHELLE : 1/300^{ème}

22086PV3P - PLAN DRESSÉ EN JUILLET 2023



Cabinet DEVILLAIRS

SARL de Géomètre-Expert

1 Rue du Champ de Foire - 25200 MONTBELIARD

tél. 03-81-91-72-03 - cabinet.devillairs@gmail.com

http://cabinetdevillairs.com

CONSEILLER VALORISER GARANTIR
GÉOMÈTRE-EXPERT

Notes:

- 1 : angle sud-est du mur, appartenant à Monsieur Nils REINHARD,
- 2, 3, 4 et 5 : bornes rouges OGE* plantées le 22 mars 2023 par Monsieur Yannick DEVILLAIRS, Géomètre-Expert à Montbéliard,
- 6 : angle sud-est du pilier béton de clôture appartenant aux Epoux GROSIER,
- 7, 8 et 9 : sommets de limites théoriques non matérialisés sur les lieux,
- 10 : angle nord-est du pilier béton de clôture appartenant aux Epoux GROSIER,
- 19 : borne jaune OGE* plantée en octobre 2006 par Monsieur Jean CLERGET, Géomètre-Expert à Belfort,
- 20-21 : face sud-est du mur de clôture, appartenant aux Epoux grosier,
- 22, 23 et 24 : sommets non matérialisés sur les lieux.

*OGE : Ordre des Géomètres-Experts - lettres inscrites sur le dessus de la borne.

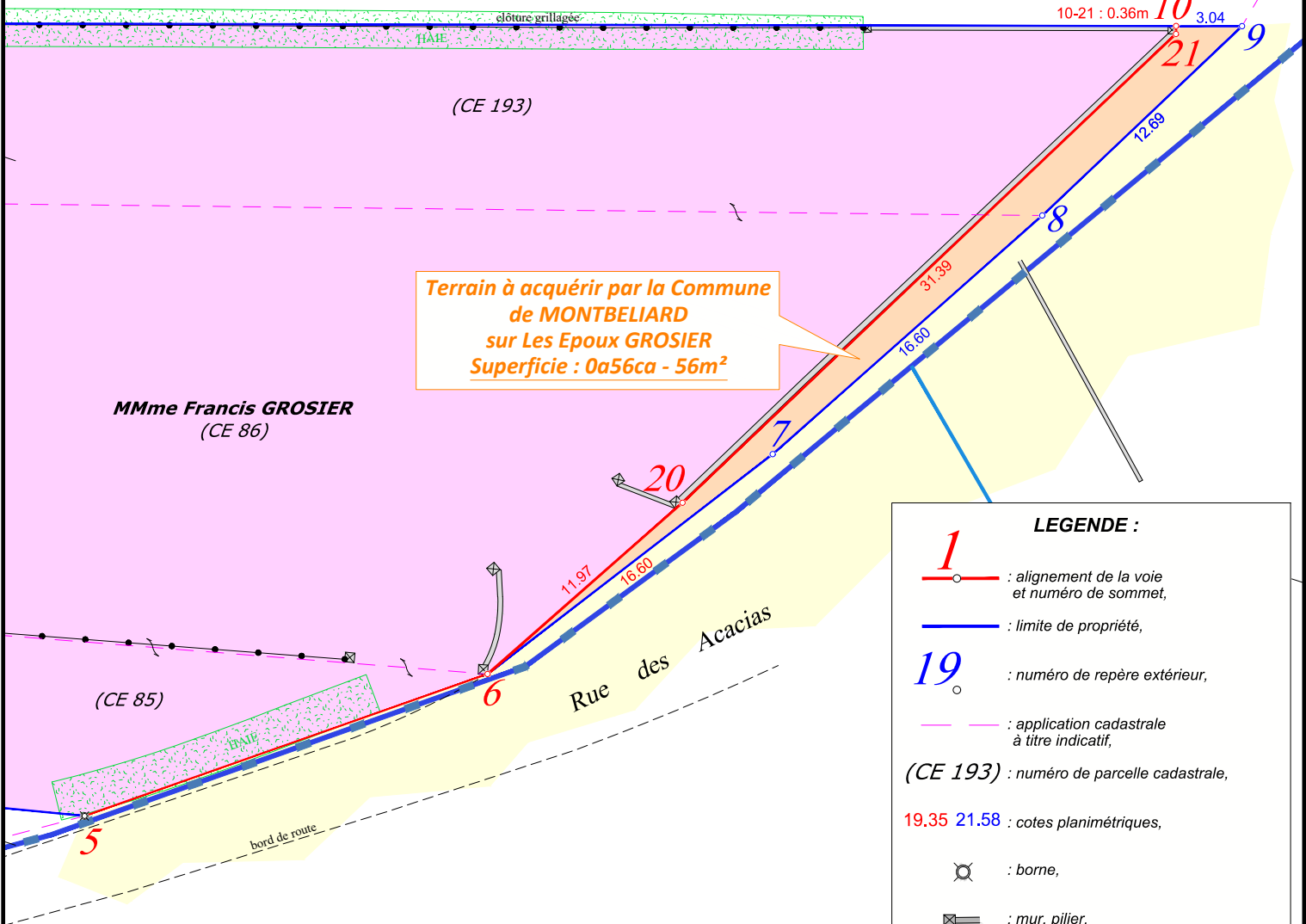
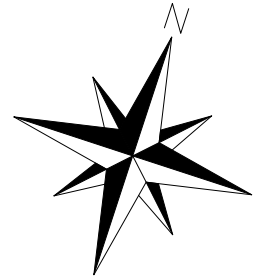
COORDONNEES RECTANGULAIRES DES POINTS
DES SOMMETS DE LIMITES ET DE REPERES

Matricule	X	Y
1	1984162.92	6263918.73
2	1984163.90	6263918.92
3	1984199.52	6263942.18
4	1984194.41	6263960.87
5	1984245.63	6263972.27
6	1984261.25	6263984.28
7	1984270.59	6263998.01
8	1984278.98	6264012.34
9	1984285.02	6264023.50
10	1984282.13	6264022.56
19	1984153.96	6263951.45
20	1984267.34	6263994.59
21	1984282.23	6264022.21
22	1984163.78	6263915.60
23	1984173.10	6263919.56
24	1984199.94	6263940.66

Le système de coordonnées planimétriques
est rattaché au système RGF93-CC47

Commune de MONTBELIARD
(CE 89)

Commune de MONTBELIARD
(CE 335)



**Terrain à acquérir par la Commune
de MONTBELIARD
sur Les Epoux GROSIER
Superficie : 0a56ca - 56m²**

MMme Francis GROSIER
(CE 86)

LEGENDE :

- 1** : alignement de la voie et numéro de sommet,
- 19** : limite de propriété,
- 19** : numéro de repère extérieur,
- : application cadastrale à titre indicatif,
- (CE 193) : numéro de parcelle cadastrale,
- 19.35 21.58 : cotes planimétriques,

- ⊗ : borne,
- ⊠ : mur, pilier,
- / — : signes d'appartenance,

- ⊠ : tampons regard de visite,
- ⊥ : support Télécoms,
- ★ : sapin
- ⊗ ⊗ : feuillus.

LEGENDE VEOLIA :

- : canalisations AEP,
- ⊗ : vanne,
- : AEP raccord,
- : point de desserte,
- : branchement au point de desserte,

Les éléments au plan concernant l'eau potable proviennent d'un
fichier numérique au format DXF, référence : "Acacias Montbéliard",
établi par VEOLIA et transmis par la Ville de Montbéliard.

ECHELLE : 1/300^{ème}