

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 mars 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre mars 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 23 février 2024.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoints

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 Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, M. Patrick TAUSENDFREUND, M. Mehdi MONNIER, Mme Brigitte JACQUEMIN, M. Bernard LACHAMBRE, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

Mme Alixia BEAUTÉ avec pouvoir à Mme Christine SCHMITT
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
M. Eric LANÇON avec pouvoir à Mme Sidonie MARCHAL

Secrétaire de séance :

Mme Priscilla BORGERHOFF

OBJET

ACQUISITION 4 RUE DES TOURS - CONSORTS GINDRAT

Cette délibération a été affichée le : 6 mars 2024

ACQUISITION 4 RUE DES TOURS - CONSORTS GINDRAT

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Le Château est une destination touristique de premier plan. Le projet de reconversion du site a pour objet d'en faire un haut lieu culturel et touristique, tirant parti de son histoire et de sa position centrale autour de 4 axes principaux :

- Proposer une nouvelle offre de culture, de loisirs et de tourisme sur le site
- Affirmer une nouvelle identité : « Château Montbéliard Wurtemberg »
- Créer de nouvelles habitudes de fréquentation du site pour les locaux
- Articuler et harmoniser les récits de l'histoire du territoire, du château

Le site sera transformé dans sa globalité et l'ensemble des bâtiments sera rénové., En parallèle, certaines opérations d'accompagnement auront lieu aux abords du château permettant notamment via la rue des Tours et la rue de Belfort, une amélioration de l'accessibilité au château.

Le projet prévoit encore la réhabilitation de la muraille sud devant laquelle se situe la parcelle BW128 sise 4, rue des Tours appartenant aux consorts GINDRAT, parcelle que la Ville a l'opportunité d'acquérir pour la somme de 155 000 €.

Cette acquisition en vue de la démolition du bâtiment permettrait donc à double titre de faciliter les projets d'amélioration de l'accessibilité du site du château et de rénovation de la muraille, elle permettrait également de revoir le stationnement du secteur.

L'avis de France Domaine a été sollicité et l'estimation du bien est établie à 160 000 € hors taxes et droits d'enregistrement.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur l'acquisition aux consorts GINDRAT de la parcelle cadastrée section BW 128 située sur la commune de Montbéliard, d'une superficie de 573 m² sise 4 rue des Tours, pour un montant de 155 000 € hors taxe et droits d'enregistrement,
- autorise Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié d'achat et tout document s'y rapportant.

Décision du Conseil Municipal

Pour	: 35
Contre	: 0
Abstentions	: 0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Déposée en Sous-Préfecture le : 6 mars 2024

Marie-Noëlle BIGUINET

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

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

Téléphone : 06-13-61-56-67

Madame la Maire

Réf DS:14644217

Réf OSE : 2023-25388-80794

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



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

4 impasse des tours 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

160 000€ HT, 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 :	18/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/11/2023
du dossier complet :	12/06/2023

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 :	

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'une acquisition à l'amiable envisagée par la ville de Montbéliard dans le cadre des aménagements liés au Château.

La maison est actuellement en vente dans une agence immobilière au prix de 173 600€.

La ville sollicite le service pour l'évaluation de la maison et de son terrain.

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

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

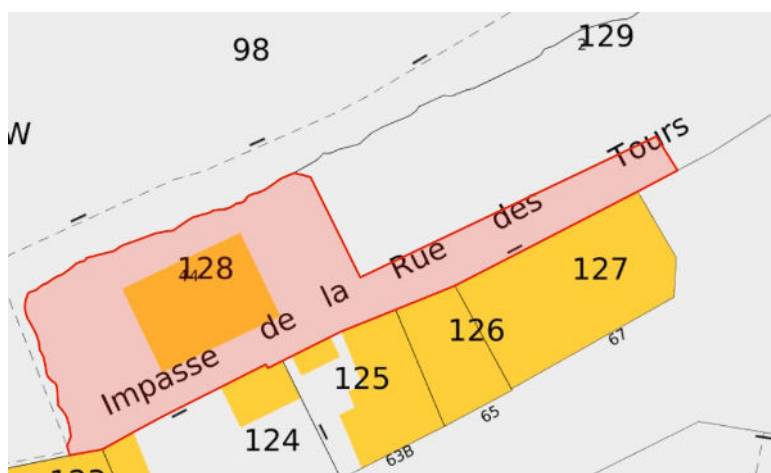
La maison est implantée au pied des remparts du château, au bout de l'impasse des tours.

Le secteur est facilement accessible via l'avenue Wilson, la rue des tours et la rue de Belfort. Le parking des remparts du château est situé en face.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBELIARD	BW128	4 impasse des tours	573m ²	maison



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison d'habitation 4 faces construite en 1957 au pied des remparts du château. Elle est accessible depuis l'impasse par un couloir étroit au sud, fermé par un portail. Le terrain n'est pas entretenu : arbustes et glycine envahissants. La maison est composée de 4 niveaux.

- ➔ RDC : Il s'agit d'un sous-sol composé de plusieurs pièces dont un garage pour voiture avec porte coulissante, cellier et chaufferie.
- ➔ 1^{er} étage : accessible depuis le RDC par un escalier ou depuis l'extérieur par porte d'entrée située en façade accessible par escalier extérieur. Il se compose d'une cuisine, d'un salon/salle à manger et d'un WC.
- ➔ 2^e étage : 2 salles d'eau, 3 chambres
- ➔ 3^e étage (sous les toits) : 1 chambre, une pièce et un WC

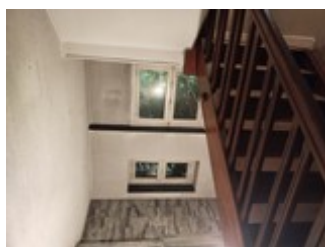
D'une manière générale, la maison est dans un état très passable. Aucuns travaux récents n'ont été effectués. Toutes les huisseries sont en bois et les fenêtres en simple vitrage. Certains sol sont en moquette. Lors de la visite, l'agent immobilier a indiqué que le DPE était G, ce qui est logique compte-tenu de la mauvaise isolation de la maison.



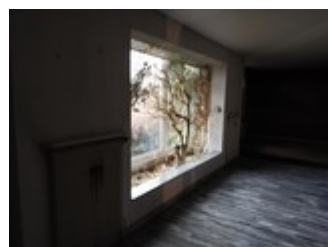
Entrée impasse des tours



Façade principale



Escalier depuis sous-sol



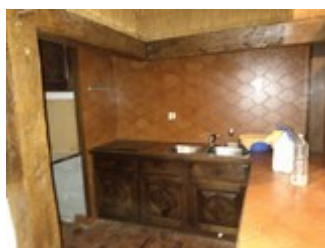
salon



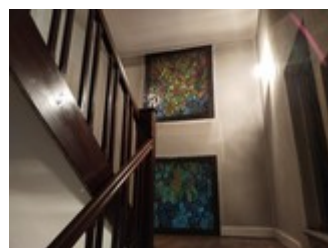
Salle à manger



WC



cuisine



Escalier vers étage



Salle d'eau



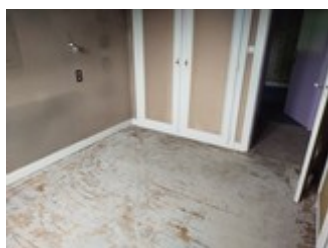
Salle de bain



Chambre n°1



Chambre n°2



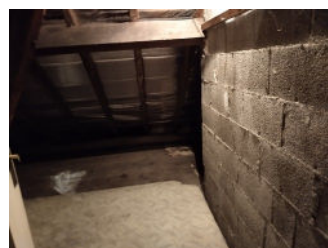
Chambre n°3



Chambre sous les toits



WC 3° étage



Pièce sous les toits



Garage sous-sol



Cellier sous-sol



Salle chaufferie



Buanderie sous-sol



Façade sud



terrain



Passage sud



Angle sud-est

4.5. Surface

L'agent immobilier a indiqué, lors de la visite, une surface habitable de 175m².

Les termes de comparaison recueillis lors de l'analyse du marché indiquent la surface utile (« SU ») déclarée au service du cadastre. Or, de nombreuses maisons ont depuis fait l'objet de modifications. Par ailleurs, certaines annexes (garages, ...) ne sont pas comptabilisées dans la SU.

Aussi, afin de tenir compte de ces éléments, une surface utile pondérée (SUP) a été calculée. Celle-ci pondère les surfaces de garage en RDC ou sous/sol relié à l'habitation avec un coefficient de 0,6.

Ainsi, la SUP du bien à estimer s'élève à $175\text{m}^2 + (80\text{m}^2 \times 0,6) = 223\text{m}^2$.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur et Madame GINDRAT sont propriétaires de la maison.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

PLU prescrit par délibération du 15/12/2014, modifié par délibération du 20/05/2022 :

parcelle BW128 située en zone UA « centre ancien » (voir prescriptions ci-dessous) qui correspond de fait au secteur du territoire urbain dans lequel se trouvent réunies la plupart des fonctions de centralité montbéliardaises.



Des espaces verts protégés sont présents sur la parcelle BW128 (hachurés verts).

En outre, la maison est située dans le périmètre du château, classé au titre des monuments historiques. Les aménagements futurs de la maison seront donc soumis au contrôle des architectes des bâtiments de France.

Enfin, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactent partiellement la zone UA :

- Centre-ville: «Élargir le rayonnement du centre-ville»,
- Berges de l'Allan: «Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart» (secteur faubourien).

Ces OAP définissent des principes d'aménagement sans toutefois contenir de dispositions réglementaires.

8 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 porte sur les mutations de maisons d'habitation, depuis le 01/01/2021 et dont la construction est comprise entre 1950 et 1960. La recherche a été limitée à la ville de Montbéliard.

A noter que la SUP a été calculée pour chaque terme de comparaison en fonction de ses caractéristiques propres observées.

TC	Date mutation	Ref. Cadastrales	Adresse	PLU	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	SUP	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	prix m²/SUP	
1	23/01/2021	388//AW/330//	10 RUE ALFRED GIAUQUE	UD	1952	458	122	150	185 650	1 521,72	1 237,67	
2	26/03/2021	388//AY/153//	1 B RUE DE BELGIQUE	UB	1956	379	145	195	245 000	1 689,66	1 256,41	
3	22/05/2021	388//AY/216//	14 B RUE JEAN BAUHIN	UB	1955	628	190	220	270 000	1 421,05	1 229,51	
4	31/05/2021	388//AI/15//	13 BD VICTOR HUGO	UD	1953	670	180	210	230 000	1 277,78	1 095,24	
5	15/06/2021	388//BS/70//	39 RUE DU COTEAU JOUVENT		1954	690	125	170	122 000	976,00	717,65	
6	10/08/2021	388//AI/111//	9 RUE PASCAL	UB	1955	740	140	180	198 500	1 417,86	1 102,78	
7	22/10/2021	388//BZ/57//	12 RUE JULES GROSJEAN	UB	1959	845	130	188	292 000	2 246,15	1 553,19	
8	16/02/2023	388//AP/74//	33 AV DU MARECHAL JOFFRE	UB	1951	810	150	239	309 000	2 060,00	1 292,89	
									prix moyen/m²		1 576,28	1 185,67
									prix médian/m²		1 471,39	1 233,59
									1 ^{er} quartile		1 382,84	1 100,89

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'analyse des mutations fait apparaître des prix au m² de SUP globalement compris entre 717,65€/m² et 1 553,19€/m², avec une médiane de 1 233,59€/m² et une moyenne de 1 185,67€/m². Le prix des biens est relativement homogène pour ce type de maison construites dans les années 1950.

A noter qu'aucune mutation ne concerne un bien situé en zone UA du PLU. Les termes de comparaison concernent généralement des biens dont l'état d'entretien est correct mais plus éloignés du centre-ville.

Afin de déterminer sa valeur vénale du bien, il y a lieu d'établir les éléments de plus et moins-values relatifs au bien à évaluer :

- Plus-values : situation privilégiée au pied du château (bien rare sur le secteur du centre-ville historique, avec vue sur château depuis la maison et le jardin), proche des commodités du centre-ville
- Moins-values : accès par chemin étroit ; extérieurs pas entretenus ; maison envahie par la glycine ; gros travaux de rénovation (fenêtres, isolation)/rafraîchissement (peintures, sols) à prévoir ; pièces de vie à l'étage ; contraintes ABF

La maison est dans un très mauvais état d'entretien et d'importants travaux seront nécessaires pour la rénover ou, au moins, la rafraîchir. Compte-tenu de ces éléments, la valeur moyenne ne peut être retenue.

Dès lors, en raison des plus et moins-values propres à la maison, il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude, arrondie à 720€ HT/m² SUP.

Dès lors, la valeur vénale du bien est évaluée 160 000 €.

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 des emprises de terrain à céder est arbitrée à **160 000€ HT**.

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 176 000€ 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 acheter 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 acheter à un prix plus haut.

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.

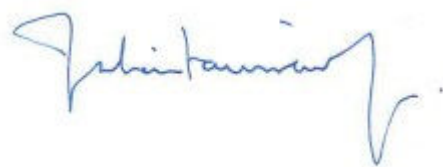
11 - OBSERVATIONS

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 le Directeur 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