

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10 juillet 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix 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 30 juin 2023.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, 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 Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Philippe DUVERNOY avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
Mme Anne POCHOUNY avec pouvoir à M. Philippe TISSOT
Mme Alixia BEAUTÉ avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Sidonie MARCHAL avec pouvoir à M. Eric LANÇON

Etait absent :

M. Patrick TAUSENFREUND

Secrétaire de séance :

Mme Priscilla BORGERHOFF

OBJET

CESSION APPARTEMENT 17 RUE HELENE BOUCHER - MONSIEUR FATIEVI

Cette délibération a été affichée le : 12 juillet 2023

CESSION APPARTEMENT 17 RUE HELENE BOUCHER - MONSIEUR FATIEVI

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

En vue de le concéder pour nécessité absolue de service aux gardiens successifs du gymnase Louis Pergaud, la ville avait acquis en son temps un logement dans la copropriété du 17 rue Hélène Boucher.

Le maintien de cet appartement dans le patrimoine municipal n'est plus nécessaire, ce logement n'ayant plus vocation à accueillir des agents dans le cadre de l'organisation du service public. Ce logement est donc inoccupé depuis 2021, aussi, il convient de constater sa désaffectation et de prononcer son déclassement, et enfin, de l'intégrer au domaine public communal privé en vue de sa cession.

La Ville a reçu une proposition d'achat de la part de Monsieur FATIEVI pour la somme de 27°000 €, cette proposition paraît conforme aux prix du marché compte tenu des travaux qui devront être réalisés notamment du fait de la présence de dalles amiantées et des améliorations à réaliser en terme énergétique (changement de l'ensemble des menuiseries « simple vitrage » notamment). Il est à préciser que l'appartement a une contenance de 63 m² et qu'il se situe au 3^{ème} étage.

Aussi, le prix de cession pourrait s'établir à la somme de 27°000 € hors taxes et droits d'enregistrement, ce prix est conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ayant fixé le montant à 27°500 € assorti d'une marge d'appréciation de 10%.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- constate la désaffectation du bien sis 17 rue Hélène Boucher à Montbéliard au troisième étage de « l'immeuble 6C5 » cadastré BO 26 soumis au régime de la copropriété, composé d'un appartement au 3^{ème} étage (Lot 97), d'une cave (Lot 22) et d'un garage (Lot 62), et prononce son déclassement du domaine public communal,
- décide de son incorporation dans le domaine privé communal,
- se prononce favorablement sur la cession des 3 lots (97, 22 et 62) de la copropriété sis 17 rue Hélène Boucher à Montbéliard à Monsieur FATIEVI Alexandre,

- autorise le Maire ou l'un de ses représentants à signer les actes correspondants.

Pour : 34
Contre : 0
Abstentions : 0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 12 juillet 2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/06/2023

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@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Doubs

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:12572206

Réf OSE : 2023-25388-37032

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 :

Appartement type T3 avec cave et garage

Adresse du bien :

17 rue Hélène Boucher 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

27 500€ 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 :	16/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/05/2023

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

La commune de Montbéliard souhaite céder l'ancien logement du concierge de l'immeuble sis au 17 rue Hélène Boucher.

Une offre de 27 000€ a été formulée le 14/04/2023.

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

Accès piéton (1^{er} plan) et véhicule (au fond)

Vue immeuble depuis rue de la petite Hollande



cuisine



chambre 1



chambre 2



Salle de bain



couloir



garage

4.5. Surface

La surface indiquée au service du cadastre est de 63m² Carrez.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Montbéliard est propriétaire de l'appartement (origines de propriété non recherchées).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

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

La parcelle BO26 est située en zonage UC « cœur des quartiers collectifs de la ville ».

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 d'appartement type T3 d'une surface comprise entre 60m² et 70m², dans un rayon de 300m autour, entre le 01/01/2021 et 31/12/2022.

TC	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Nb niveaux	N° étage	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	10/03/2021	5 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/347//108-121-217	7	05	63	27 500	436,51
2	18/03/2022	5 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/347//102-115	7	02	63	36 000	571,43
3	10/06/2022	9 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/347//58-69	6	01	62	37 200	600,00
4	12/07/2022	17 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/26//52-127	10	08	62	48 400	780,65
5	27/07/2022	19 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/62//19-43	6	04	62	33 500	540,32
6	03/08/2021	21 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/61//10-33	6	02	62	41 300	666,13
7	28/02/2022	21 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/61//2-25	6	00	62	35 000	564,52
8	08/09/2021	23 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/60//15-39	6	03	62	33 000	532,26
9	23/11/2022	23 RUE HELENE BOUCHER	388//BO/60//23-47	6	05	62	45 720	737,42
valeur moyenne								603,25
valeur médiane								571,43

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix observés sur le marché sont relativement homogènes avec une moyenne et une médiane très proches, respectivement à 603,25€ HT/m² et 571,43€ HT/m².

Les 2 valeurs hautes (TC n°4 et 9) correspondent à des appartements situés dans les derniers étages de l'immeuble. Ainsi, hors TC n°4 et 9, les valeurs moyenne et médiane s'établissent à 560€ HT/m².

Seul le TC n°1 est vendu avec un garage.

En conséquence, compte-tenu du mauvais état d'entretien de l'appartement (travaux de rénovation et/ou de rafraîchissement à effectuer), il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude de 436,50€ HT/m² (TC n°1 avec garage dans immeuble voisin du 17).

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 **27 500€ HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 25 000€ HT/m² (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 12 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.

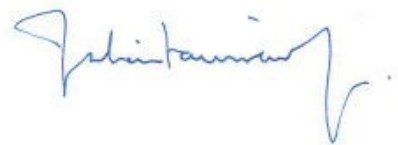
11 - OBSERVATIONS

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.