

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le seize octobre 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 6 octobre 2023.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, Mme Annie VITALI,
M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPPIER,
M. Eddie STAMPONE, Adjoint
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. TAUSENDFREUND, M. Bernard LACHAMBRE, Eric LANÇON, M. Alain PONCET,
Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Philippe DUVERNOY avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Evelyne PERRIOT avec pouvoir à Mme Nora ZARLENGA
M. Frédéric ZUSATZ avec pouvoir à M. Eddie STAMPONE
Mme Anne POCHOUNY avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à Mme Marie-Rose GALMES
M. Mehdi MONNIER avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER

Etaient absentes :

Mme Ghénia BENSAOU
Mme Alixia BEAUTÉ

Secrétaire de séance :

Mme Priscilla BORGERHOFF

OBJET

CESSION RUE MOZART ET RUE RAVEL – TERRITOIRE 25

Cette délibération a été affichée le : 19 octobre 2023

CESSION RUE MOZART ET RUE RAVEL – TERRITOIRE 25

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Après s'être prononcé favorablement sur le déclassement du Centre des Hexagones et avoir constaté la désaffectation suite à la fermeture du Centre des Hexagones, le Conseil municipal a autorisé la cession à Territoire 25 de l'ensemble des locaux appartenant à la Ville dans le Centre des Hexagones. La signature des actes a eu lieu en juillet dernier et les travaux de démolition sont en cours, même si le désamiantage a été retardé suite à l'incendie ayant détruit une grande partie des installations de confinement lors des émeutes de juin dernier.

Sur le site de l'ancien centre commercial (il apparaît en bleu sur le plan annexé), est prévue la commercialisation de quatre lots destinés à de l'habitation (logements en accession libre, accession sociale et locatif social (surface totale : 11 428 m²). Il s'agit d'emprises de terrains situés autour de l'ancien centre commercial des Hexagones, principalement en nature de parking, voirie, trottoirs, recouvertes d'un enrobé ou d'espaces verts très peu qualitatifs.

Il convient donc de déclasser au préalable ces zones représentées par les couleurs jaune, bleue, verte et rose sur le plan afin de les céder à Territoire 25 pour réaliser les voies d'accès, la mise en œuvre des réseaux d'alimentation en eau, en électricité et en télécommunication et les aménagements paysagers dont le plan demeurera annexé à la présente.

Il est à préciser que la désaffectation peut être constatée par le Conseil municipal à cette occasion car le périmètre est inaccessible au public depuis la fermeture du centre commercial. En effet, le périmètre du chantier s'articule sur l'ancien bâtiment ainsi que les lots objet de la présente.

La division des parcelles est en cours selon le plan annexé, la Ville doit donc déclasser et céder les futures parcelles :

- BP 432, BP 435 et BP 441 pour une contenance de 16 ares et 46 ca (lot 1 en jaune sur le plan) issues des parcelles BP 119, BP 421 et parcellaire non cadastré
- BP 438 et BP 442 pour une contenance de 14 ares et 54 ca (lot 2 en bleu sur le plan) issues des parcelles BP 421 et parcellaire non cadastré
- BP 437 pour une contenance de 7 ares et 78 ca (lot 3 en vert sur le plan) issue de la parcelle BP 421
- BP 439 pour une contenance de 8 ares et 58 ca (lot 4 en rose sur le plan) issue de la parcelle BP 421

Les conditions de cession seraient fixées à l'euro symbolique et ce nonobstant l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat fixé à 76 500 euros, en considération du coût d'acquisition important de la maîtrise foncière liée à l'ancien centre, sa démolition et les travaux de réaménagement des espaces extérieurs lesquels vont mobiliser fortement des financements publics.

Sur ces quatre lots en particulier, il est prévu que Territoire 25 réalise les voies d'accès, la mise en œuvre des réseaux d'alimentation en eau, en électricité et en télécommunication et les aménagements paysagers.

Une clause de rétrocession sera insérée dans l'acte prévoyant qu'en cas de non commercialisation d'un ou plusieurs lots par Territoire 25, le tènement foncier reviendra à la Ville conformément à ce qui est prévu dans le Traité de concession liant les deux parties.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce sur la désaffectation et le déclassement des terrains tels que décrits ci-avant,
- se prononce favorablement sur la cession à Territoire 25 desdits terrains à l'euro symbolique, pour les raisons précitées et aux conditions prévues dans le Traité de concession passé avec la société,
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjointes à signer les actes à intervenir.

Décision du Conseil Municipal

Pour : 33

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 : 19 octobre 2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/08/2023

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

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 : 06-13-61-56-67

Madame la Maire

Réf DS:13494784
Réf OSE : 2023-25388-57930

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 :

Terrains (parkings et espaces verts)

Adresse du bien :

rue Maurice Ravel 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

76 500€ 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 :	25/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/07/2023

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

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hexagones, la commune de Montbéliard cède à l'aménageur Territoire 25, les tènements fonciers situés autour du centre commercial.

Cette cession a été négociée à l'euro symbolique.

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

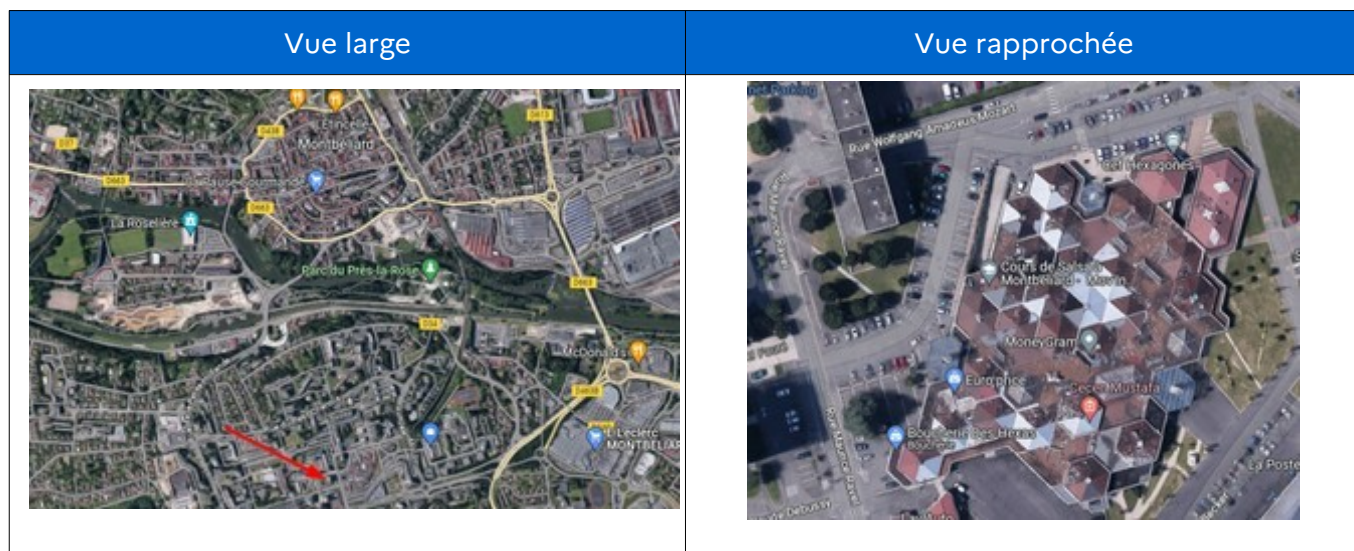
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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.

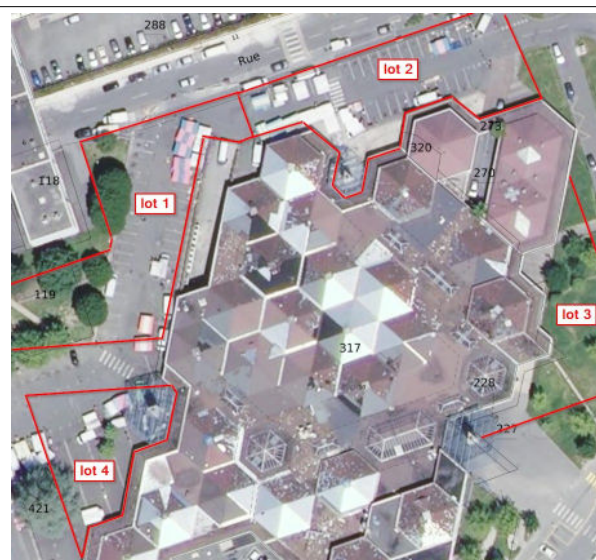
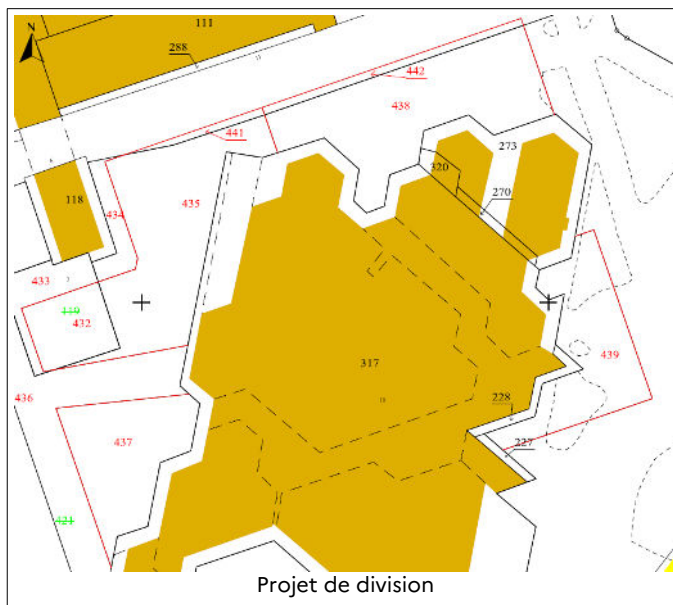
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les parcelles sont situées au sud de la ville de Montbéliard, dans le quartier de la Petite Hollande, classé quartier prioritaire de la ville.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse	Contenance	Nature réelle
MONTBELIARD	BP432 (issue BP119)	Rue Maurice Ravel	343m ²	espaces verts
	BP435 (issue BP421)		1 250m ²	parking/ espaces verts
	BP437 (issue BP421)		778m ²	parking
	BP438 (issue BP421)		1 327m ²	parking
	BP439 (issue BP421)		858m ²	espaces verts
	BP441 (issue DNC)		53m ²	voirie/trottoir
	BP442 (issue DNC)		127m ²	voirie/trottoir



4.4. Descriptif

Il s'agit d'emprises de terrains situés autour du centre commercial des Hexagones en cours de démolition.

- Parcelle BP432 : espace vert avec arbres en bordure et chemin traversant
- parcelle BP435 : parking et chemin d'accès au centre commercial + espace vert
- parcelle BP437 : parking et chemin d'accès au centre commercial
- parcelle BP438 : parking et chemin d'accès au centre commercial
- parcelle BP439 : espaces verts (pelouses)
- parcelle BP441/BP442 : portion de voirie et de trottoir

Il s'agit donc principalement de parcelles en nature de parking, recouvertes d'un enrobé.

4.5. Surfaces

Selon le projet de division établi par le géomètre-expert, et transmis par le consultant, la surface à évaluer s'élève à 4 736m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La ville de Montbéliard est propriétaire des parcelles. La partie non cadastrée fait partie du domaine public de la commune.

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont libres d'occupation.

6 - URBANISME

PLU prescrit par délibération du 23/03/2017 ; dernière modification par délibération du 05/06/2023

Les parcelles sont situées 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 de terrain d'aisance/agrément, sur la ville de Montbéliard, entre le 01/01/2019 et 31/12/2022.

TC	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastrales	PLU	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/ m²	observations
1	28/03/2019	LES GRANDS JARDINS	388//AY/482//	UA	47	2 522	53,66	bande de terrain bordant la voie ferrée à proximité directe de la gare
2	30/07/2020	88 FG DE BESANCON	388//BZ/432//	UB	56	1 120	20,00	régularisation parcelle de forme rectangulaire à l'arrière d'une résidence
3	04/01/2021	1 AV CHABAUD LATOUR	388//AX/154//	UB	17	1 000	58,82	portion terrain agrément derrière stade Bonal
4	26/04/2021	14 RUE CHARLES CONTEJEAN	388//BV/291//	UB	98	3 700	37,76	terrain rectangulaire en fond de parcelle, au bord de l'Allan
5	10/12/2021	26 RUE DE CHARMONTET	388//AV/382//	UD	60	4 000	66,67	régularisation parcelle en bande très étroite entre 2 riverains
6	28/12/2021	13 RUE DE CHENEAU	388//CE/504//	UB	242	2 900	11,98	Parcelle enclavée à usage de terrain d'agrément
7	25/11/2022	RUE DES VIGNES	388//CE/499//	UB	22	1 100	50,00	angle de rue cédée par la commune
						valeur moyenne	42,70	
						valeur médiane	50,00	

Par ailleurs, on retrouve également une opération immobilière sur la ZAC de la Petite Hollande concernant le site actuel de l'ADAPEI. Après la démolition d'un immeuble, l'OPH90 a cédé à la ville l'emprise et les terrains attenants pour les revendre ensuite à l'ADAPEI pour la construction d'un nouveau centre de ressources médico-social. Les 2 mutations successives sont retracées dans le tableau ci-dessous.

TC	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/ m ²	observations
1	23/07/2019	12 B RUE DU PETIT CHENOIS	388//CL/11-161-172-173//	709	26 942	38	seule la parcelle CL11 a été valorisée (ancienne emprise de l'immeuble d'habitation démolie) ; le reste des surfaces cédées (2 360m ²) l'ont été à titre gratuit
2	23/11/2021		388//CL/178//	639	24 282	38	l'acte de vente précise les prix différenciés entre la CL178 (emprise de l'ancien immeuble d'habitation) et les terrains attenants (dont grand parking CL192)
3	23/11/2021		388//CL/180-182-185-187-188-190-192-196-198//	10 514	155 718	14,81	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Pour les terrains d'agrément, les prix observés sur le marché sont relativement homogènes avec une moyenne et une médiane respectivement à 43€ HT/m² et 50€ HT/m².

Afin de tenir compte de la nature des parcelles à évaluer (terrain bitumé principalement), de leur destination (voirie parking, passage piéton, espaces verts) et de leur zonage PLU (UC quartier prioritaire de la ville), il est proposé de retenir les valeurs suivantes :

- ➔ pour les parcelles en nature de parking et voie accès au centre commercial : une valeur arbitrée à 15€ HT/m², soit la moyenne des valeurs basses observées pour les terrains d'agrément (TC n°2 et 6) et celle observée dans l'opération ADAPEI (TC3).
- ➔ Pour les parcelles en nature d'espaces verts : une valeur arbitrée à 25€, soit 50 % de la valeur médiane observée pour les terrains d'agrément, lié, en particulier, à la situation géographique des parcelles (au cœur du quartier prioritaire de la ville).

8.3. Conclusions

La valeur vénale finale s'élève à 85 000€ (arrondi), calculée de la manière suivante :

Parcelle	Nature réelle	Contenance m ²	prix/ m ²	valeur vénale
BP432 (issue BP119)	espaces verts	343	25	8 575
BP435 (issue BP421)	parking/espaces verts	1250 (dt 220m ² d'espaces verts)		20 950
BP437 (issue BP421)	parking	778	15	11 670
BP438 (issue BP421)	parking	1 327	15	19 905
BP439 (issue BP421)	espaces verts	858	25	21 450
BP441 (issue DNC)	voirie/trottoir	53	15	795
BP442 (issue DNC)	voirie/trottoir	127	15	1 905
				85 250

Concernant une vente globale, un abattement de 10 % pour vente en lot sera appliqué, soit une valeur vénale finale de 76 500€.

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 **76 500€ 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 70 000€ 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 élevé 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.

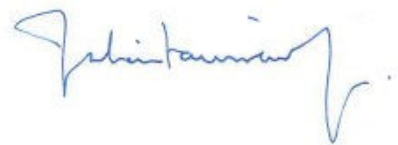
11 - OBSERVATIONS

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

Commune de MONTBELLARD

Rue Mozart - Rue Maurice Ravel

Parcelles n°432, 435, 437, 438, 439, 441 et 442

LES HEXAGONES

PLAN
DE
CESSION

Echelle 1/500

NOTA :
Les coordonnées planimétriques ont été
calculées dans le système de projection
LAMBERT RGF93 (conques conformes 47)

