

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept février 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 17 février 2023.

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, Adjoint

Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, 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 TAUSENFREUND, M. Mehdi MONNIER, M. Bernard LACHAMBRE, Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusées :

Mme Gisèle CUCHET avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Alixia BEAUTÉ avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER

Etaient absentes :

Mme Anne POCHOUNY
Mme Priscilla BORGERHOFF
Mme Sophie GUILLAUME

Secrétaire de séance :

M. Alexandre GAUTHIER

OBJET

CESSION RUE DE LA TUILERIE - CONSORTS RECEVEUR

Cette délibération a été affichée le : 1er mars 2023

CESSION RUE DE LA TUILERIE - CONSORTS RECEVEUR

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

La parcelle non bâtie située entre les 7 et 13 rue de la Tuilerie et entre les parcelles cadastrées sections AL 348 et AL 208, pour une superficie de 27 m², appartenant à la Ville, a été désaffectée et déclassée par décision du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2022, conformément au plan annexé à la présente.

La Ville a fait procéder à une évaluation de ce bien par France Domaines qui conclut que sa valeur vénale est de 500 € HT.

Monsieur RECEVEUR serait d'accord pour l'acquérir au prix de 1 286 € (500 € de cession et 786 € de frais de géomètre) hors taxes et droits d'enregistrement.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la cession à Monsieur David RECEVEUR d'un terrain d'environ 27m² à tirer de la parcelle non cadastrée située entre les parcelles cadastrées sections AL 348 et AL 208, rue de la Tuilerie, moyennant le prix de 1 286 € hors taxes et droits d'enregistrement, conforme à l'avis de France Domaine,
- autorise le Maire ou l'un de ses adjoints à signer les actes à suivre.

Décision du Conseil Municipal

Pour : 32

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 : 1er mars 2023



Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/12/2022

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

Madame la Maire

Réf DS:10689267

Réf OSE : 2022-25388-88355

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 :

Bande de terrain appartenant au domaine public

Adresse du bien :

rue des tuileries 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

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 :	25/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/11/2022

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 une bande de terrain appartenant au domaine public à Monsieur Receveur, propriétaire de la parcelle voisine.

L'emprise a été déclassée par délibération du Conseil Municipal du 17/10/2022, qui a également constaté sa désaffectation.

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

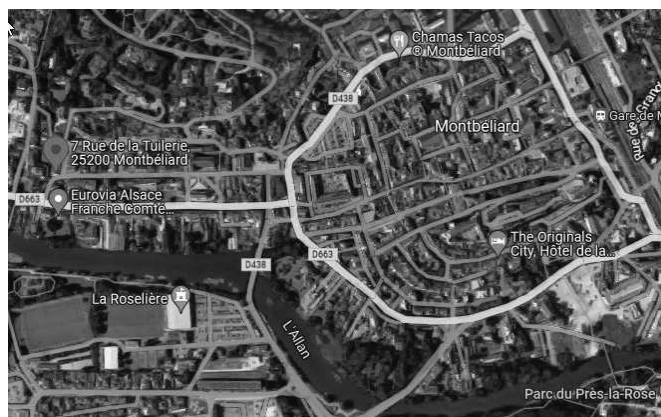
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

L'emprise à céder est située entre deux habitations de la rue des tuileries, à l'ouest du centre-ville de Montbéliard, à proximité immédiate, au sud, du faubourg de Besançon.



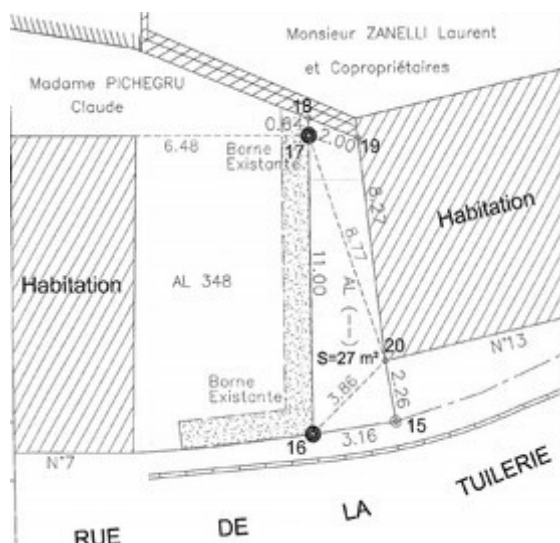
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montbéliard	DP	rue des tuileries	27m ² à détacher	bitume

4.4. Descriptif

L'emprise à détacher correspond une bande bitumée située au pied du pignon ouest de la maison sise au 13 de la rue des tuileries.



plan de délimitation établi le 04/04/2022

4.5. Surfaces

Le consultant indique une surface de 27m² (voir plan de délimitation ci-dessus établi par le géomètre en date du 04/04/2022).

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

21/01/2022, domaine public situé en zone UA

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 01/01/2019 et 31/10/2022.

TC	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	PLU	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	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
valeur moyenne							47,38	
valeur médiane							53,66	

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix observés sur le marché sont très 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. C'est le cas de la valeur haute (TC n°5).

Compte-tenu de sa nature (emprise du domaine public), de situation géographique contrainte (emprise à détacher « coincée » entre 2 immeubles), de sa très petite taille et de sa très faible constructibilité (bande très étroite), il est proposé de retenir une valeur arbitrée à 20€ HT/m², soit la médiane des valeurs basses observées (TC n°2, 4 et 6).

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 bien est arbitrée à **500€ HT**. ($27\text{m}^2 \times 20\text{€} = 540\text{€}$ arrondi à 500€)

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 450€ HT/m².

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.

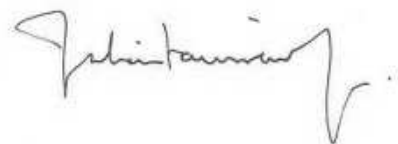
11 - OBSERVATIONS

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 le Directeur et par délégation,

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

Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : MONTBELIARD (388)
Section : AL
Feuilles(s) :
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Qualité du plan :
Date de l'édition : 20/07/2020
Support numérique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
Document vérifié et numéroté le / /
A :
Par :

Cachet du service d'origine :
POLE TOPOGRAPHIQUE BESANCON
GESTION CADASTRALE MONTBELIARD
Réception mardi 8/4/22 13h30-16h et sur RDV
1 Rue PIERRE BROSSOLETTE
25214 MONTBELIARD CEDEX
Téléphone : 03 81 47 24 00
E-mail : plgc.doubs@dgif.finances.gouv.fr

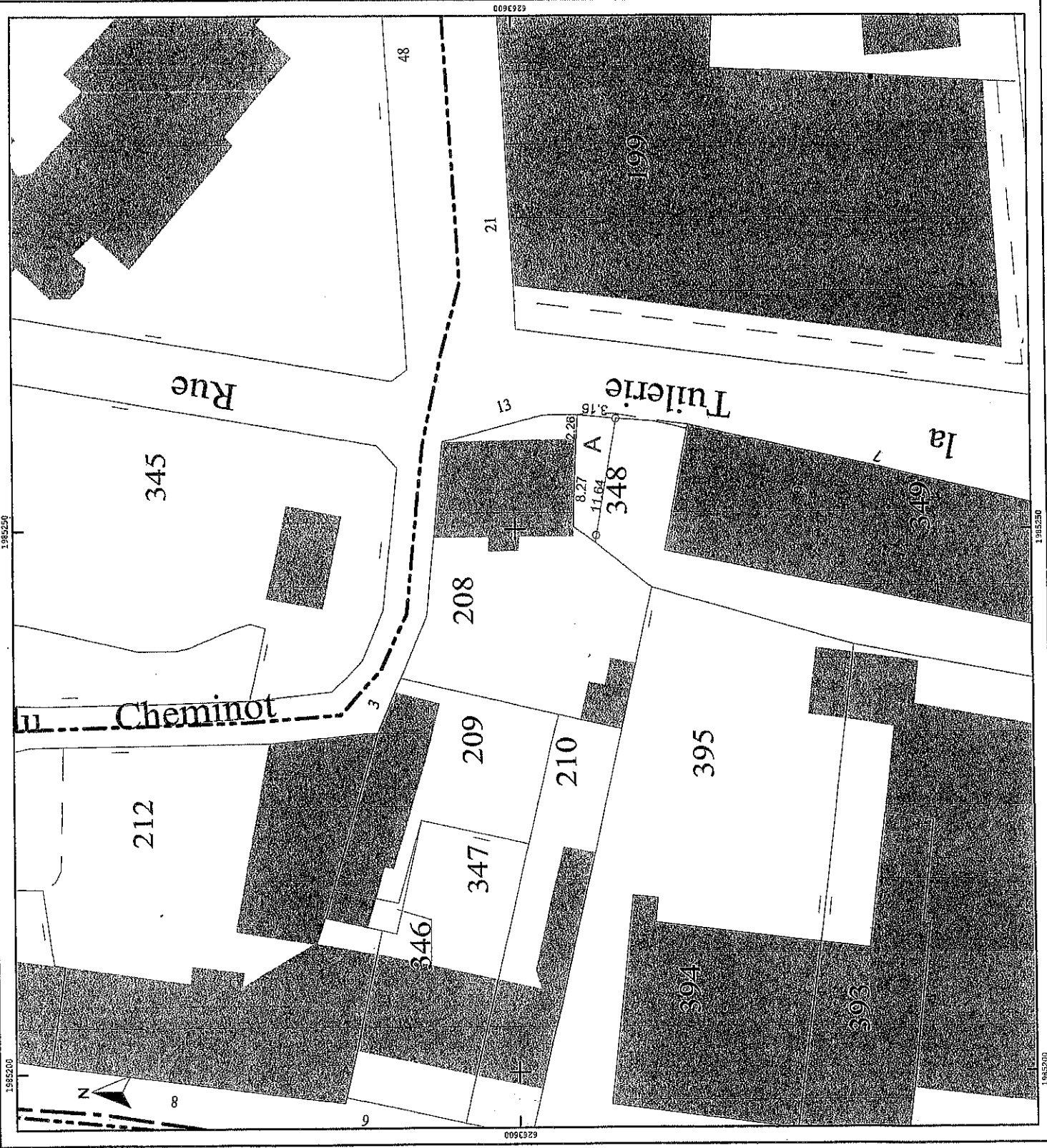
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué
sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie
ci-jointe, dressé le 4 AVRIL 2022, par B. PERGAUD
géomètre à MONTBELIARD
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance
des informations portées au dos de la chemise 6463.

A MONTBELIARD le 4 AVRIL 2022
VILLE DE MONTBELIARD
E. STAMONON

Document d'arpentage GEOMETRES EXPERTS
à
Date :
Signature : 5. rue des Mussetiers
25200 MONTBELIARD
A. PERGAUD

(1) Pour les parties non cadastrées, le plan d'arpentage est établi par le géomètre par voie de mise à jour, l'arpenteur ne peut pas établir le plan d'arpentage.
(2) Qualité de l'arpenteur agréée (BESANCON, BESANCON, BESANCON, BESANCON, BESANCON, etc.).
(3) Présence de tous les propriétaires ou de leur représentant légal (mandataire, etc.).



AL 208
Monsieur ZANELLI Laurent
et Copropriétaires

Madame PICHEGRU
Claude

6.48

Borne Existante

0.64

2.00

18

17

19

8.77

11.00

AL 348

Habitation

AL (---)

S=27 m²

Borne Existante

3.86

2.26

20

15

3.16

N°7

N°13

RUE DE LA TUILERIE