

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/06/2023

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:12809423
Réf OSE : 2023-25388-44338

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 :

Local associatif

Adresse du bien :

2 rue Etienne Oehmichen 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

47 000€ 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 :	05/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Montbéliard souhaite acquérir un local situé dans le centre commercial du Coteau Jouvent et occupé par une association religieuse.

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

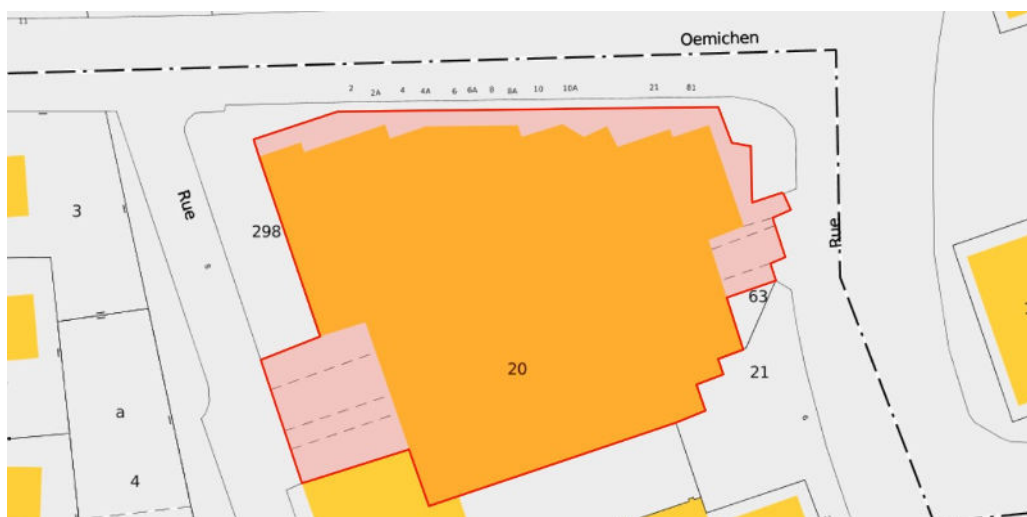
Le local de l'association se trouve dans le centre commercial du Coteau Jouvent dans le quartier de la Petite Hollande classé QPV, au sud du centre-ville de Montbéliard.

Des arrêts de bus sont situés autour du bâtiment.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBELIARD	BO20	2 rue Etienne Oehmichen	5 086m ²	Centre commercial



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un local (lot n°6) situé au rez-de-chaussée d'un centre commercial construit au début des années 1970 et composé d'un hall d'entrée et d'une pièce principale.

Il est accessible via un escalier situé 8 rue René Mouchotte.

Le bien est dans un bon état général.



Accès piéton via rue René Mouchotte



Vitrine et porte d'entrée



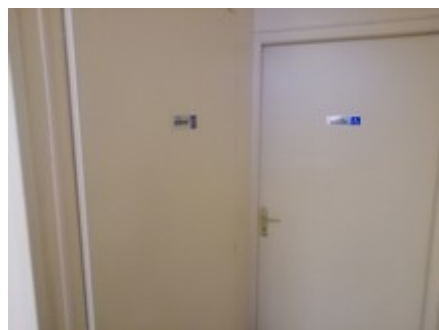
Salle principale



Salle principale avec vitrine



hall d'entrée



Accès sanitaires

4.5. Surface

La surface indiquée au service du cadastre et dans l'acte d'acquisition est de 67m² SU.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'association « Assemblée chrétienne de Montbéliard Coteau Jouvent » est propriétaire du local pour l'avoir acquis le 15/05/1997 au prix de 168 325 Francs (soit 25 660€ arrondi).

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 BO20 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 une sélection des mutations de locaux professionnels d'une surface comprise entre 50m² et 100m², dans un rayon de 500m autour, entre le 01/01/2021 et 31/12/2022.

TC	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastres	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
1	15/09/2021	9001 RUE MOZART	388//BP/317/100/27	1987	84	46 000	547,62
2	21/09/2021	9001 RUE MOZART	388//BP/317/100/54	1987	100	63 500	635,00
3	04/03/2022	34 RUE DU PETIT CHENOIS	388//BP/8//118-120	1968	55	38 000	690,91
4	27/04/2021	11 RUE PIERRE TOUSSAIN	388//BV/19//43-58	1998	80	69 000	862,50
5	05/08/2022	12 RUE SAINT-SAENS	388//BP/315//2-16	1978	83	68 000	819,28
valeur moyenne							711,06
valeur médiane							690,91

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 711,06€ HT/m² et 690,91€ HT/m².

La valeur haute (TC n°4) correspond à un local situé en RDC d'un immeuble plus récent (construction 1998).

Les 2 valeurs basses (TC n°1 et 2) sont des locaux expropriés sur le secteur du centre commercial des Hexagones, situé au cœur du quartier de la Petite Hollande et voué à être démolit. Le bâtiment est en plus mauvais état que le centre Coteau Jouvent, ce qui explique les valeurs basses.

Les TC n°3 et 5 sont des locaux situés au RDC d'immeubles de la Petite Hollande.

En conséquence, compte-tenu du bon état d'entretien du local de l'association culturelle, il est proposé de retenir une valeur arbitrée à 700€ HT/m², soit légèrement plus élevée que la médiane observée et du TC n°3, de surface proche.

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 **47 000€ HT**. ($67\text{m}^2 \times 700\text{€} = 46\,900\text{€}$ arrondi à 47 000€)

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 52 000€ 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 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.

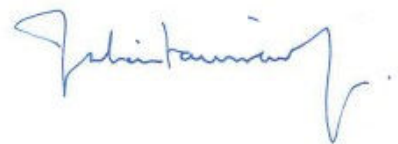
11 - OBSERVATIONS

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.