

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 février 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-trois 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 13 février 2026.

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, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, M. Gilles BORNOT, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. Olivier TRAVERSIER avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Nora ZARLENGA avec pouvoir à M. Philippe DUVERNOY
M. Patrick TAUSENDFREUND avec pouvoir à M. François CAYOT
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
M. Rémy RABILLON avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
M. Bernard LACHAMBRE avec pouvoir à M. Alain PONCET
Mme Sidonie MARCHAL excusée

Etaient absents :

M. Olivier GOUSSET
Mme Hélène MAITRE-HENRIET
M. Mehdi MONNIER

Secrétaire de séance : Mme Priscilla BORGERHOFF

OBJET

**DECLASSEMENT ET DESAFFECTATION EN VUE D'UNE CESSION - ROUTE
D'AUDINCOURT ET COURTS CANTONS - ARENA**

Cette délibération a été affichée le : 26 février 2026

DECLASSEMENT ET DESAFFECTATION EN VUE D'UNE CESSION - ROUTE D'AUDINCOURT ET COURTS CANTONS - ARENA

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Les gérants de l'ARENA se sont rapprochés de la commune pour qu'elle leur cède du tènement foncier afin de pérenniser leur équipement et développer de nouvelles activités (padel, ...). Il s'agirait de céder pour la Ville environ 2043 m² de domaine public conformément au plan d'arpentage dressé par le Cabinet DEVILLAIRS, géomètre à Montbéliard, qui seraient répartis comme suit :

- La parcelle BL 542 : il s'agit d'un terrain plat comportant une partie du parking de l'ARENA et une portion de terrain située entre le reste du parking et la chaussée rue Pierre Donzelot (en bleu sur le plan) ;
- Du parcellaire non cadastré situé autour du complexe de l'ARENA et en l'état de coteau (en rouge sur le plan).

Il convient préalablement à la cession de déclasser le tènement foncier et de constater sa désaffectation. Quant à la parcelle BL 542, elle sera frappée d'une servitude non aedificandi (de non constructibilité) et d'interdiction de se clore pour conserver ses fonctions de parking ouvert au public et ainsi s'assurer que le stationnement de cette zone ne sera pas impacté par cette cession.

En effet, les propriétaires de l'ARENA ont pu constater que mêmes les jours de fermeture de leur établissement, le parking de cette parcelle est toujours saturé.

L'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été sollicité et la valeur vénale du tènement foncier est arbitrée à 63°000 € hors taxes et droits d'enregistrement avec une marge d'appréciation de 10 %, soit 56 700 €.

Il a été également demandé au Pôle domanial d'évaluer la servitude non aedificandi et l'interdiction de se clore portant sur la parcelle BL 542 aux fins de permettre l'usage du parking aux personnes fréquentant les infrastructures sportives et le lycée situés à proximité.

La servitude a été fixée à 22°400 € avec également une marge de négociation de 10%.

L'acheteur, la SCI CMDS Immo, et la Ville de Montbéliard se sont donc accordés sur un montant de 35°000°euros hors taxes et droits d'enregistrement, ce qui est donc conforme à l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Après avis de la commission compétente, le Conseil Municipal :

- se prononce sur la désaffectation et le déclassement du tènement foncier tel qu'il figure sur le plan qui demeurera annexé à la présente,
- se prononce favorablement sur la cession à la SCI CMDS immo sise 74 Route d'Audincourt à 25200 Montbéliard dont Monsieur Camel Meriem né le 18 octobre 1979 à Audincourt, est le gérant, au prix de 35 000 € hors taxes et droits d'enregistrement aux conditions sus-évoquées du tènement foncier tel qu'il figure sur le plan qui demeurera annexé à la présente,
- autorise le Maire ou l'un de ses Adjoints à signer les actes à intervenir.

Pour : 31
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 : 26 février 2026

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 02/02/26

**Direction départementale des Finances Publiques
du Doubs**

Pôle d'évaluation domaniale

63 Quai Veil Picard
25 030 Besançon Cedex

Téléphone : 03.81.25.20.20
mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérémy STEPHANN
téléphone : 03-81-25-22-28/06-28-11-88-86
courriel : jeremy.stephann@dgfip.finances.gouv.fr

Mairie de Montbéliard
Rue de l'Hôtel de Ville
25200 MONTBÉLIARD

Réf DS : 28563149
Réf OSE : 2026-25388-00881

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 :

Servitude non aedificandi et interdiction de se clore

Adresse du bien :

Rue Gaston Pretot 25200 Montbéliard

Valeur :

22 400 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Montbéliard

Affaire suivie par WUNSCH Audrey, juriste

2 - DATES

de consultation :	07/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/01/2026

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 :	Servitude non aedificandi et interdiction de se clore

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, propriétaire de la parcelle BL542, souhaite la céder au propriétaire actuel de l'Arena. Cette cession serait assortie d'une servitude de non-édifiabilité ainsi que d'une interdiction de clôture.

La totalité du bien, dont une partie sera grevée de cette servitude, a été évaluée à 63 000€ (avis n° 2025-25388-69112).

Le consultant indique une valeur négociée de 22 000€.

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

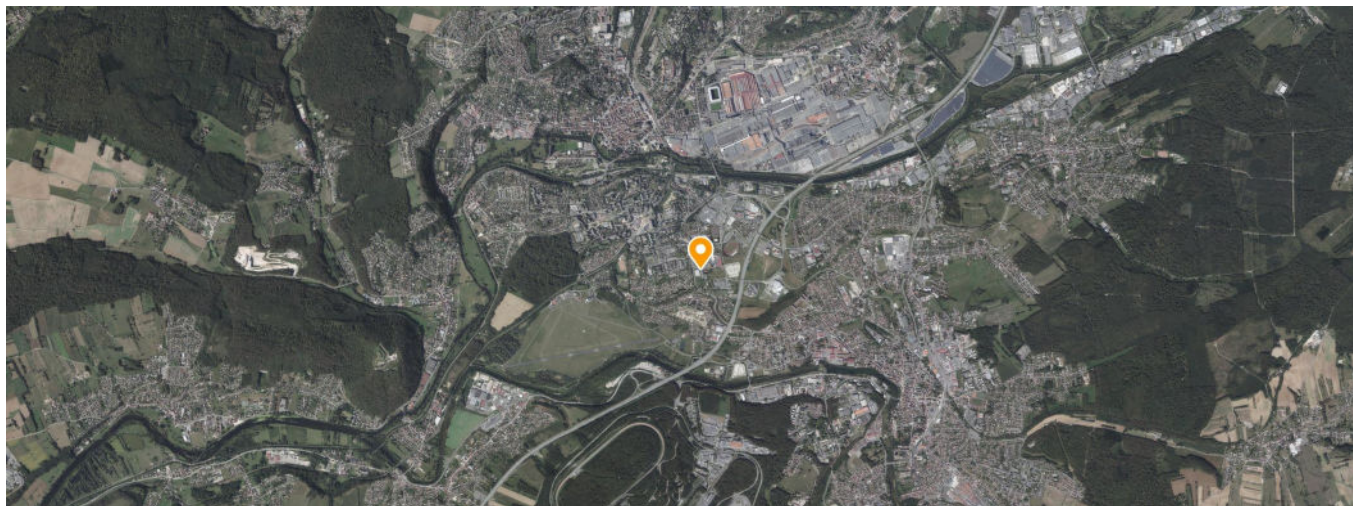
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Montbéliard est une commune française située dans le département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté. Elle est le chef-lieu de l'arrondissement de Montbéliard et fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard.

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

Le bien sous expertise est situé sur la commune de Montbéliard, rue Gaston Pretot. Le quartier comprend plusieurs équipements sportifs (ARENA 25, gymnase du Viette) et se trouve à quelques pas du lycée Germaine Tillion.



4.3. Références cadastrales

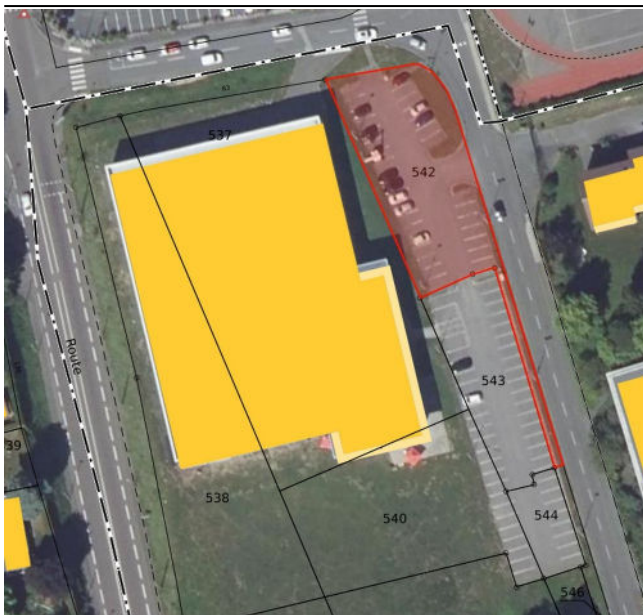
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBÉLIARD	BL 542	GRANDS CANTONS	1 134 m ²	Parking
TOTAL			1 134 m ²	

4.4. Descriptif

La servitude de non-édifiabilité et l'interdiction de clôturer, objets de cette évaluation, sont situées rue Gaston Pretot, sur la commune de Montbéliard.

Pour la parcelle BL 542, il s'agit d'un terrain plat comportant une partie du parking de l'ARENA et une portion de terrain située entre le reste du parking et la chaussée.

Selon le consultant, cette interdiction permettrait l'usage du parking aux personnes fréquentant les infrastructures sportives et le lycée situés à proximité.



Parcelle cédée grevée de servitude



Vue aérienne



Vue parcelle cédée grevée de servitude

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Montbéliard

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

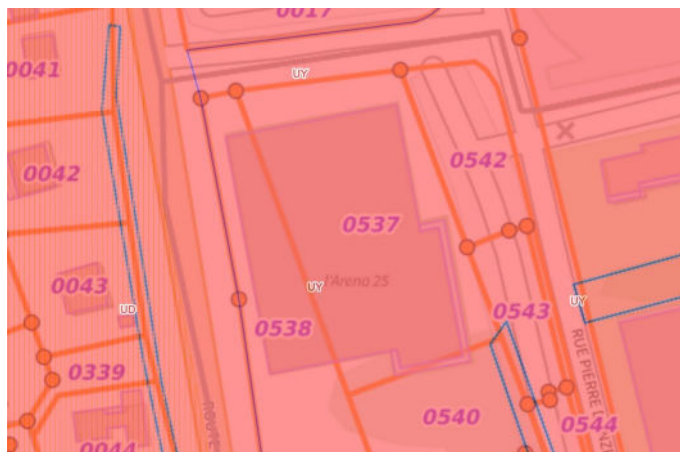
6 - URBANISME

Le bien à évaluer est classé en zone UY, zones commerciales, selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les zones UY correspondent aux zones commerciales, d'activités ou d'équipements.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactent partiellement la zone UY :

- Berges de l'Allan : « Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart (secteur de l'entrée de ville depuis Sainte Suzanne),
- Petite-Hollande : « Poursuivre la rénovation urbaine du quartier de la Petite-Hollande » (secteur des Portes du Jura).



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

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UY, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : les zones du Pied des Gouttes, de la Porte du Jura, de Super U & des ateliers municipaux (entrée de ville ouest), du Mittan, de la route d'Héricourt (entrée ville nord), de Cora & du Charmontet

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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Cessions de terrains à intervenus à proximité entre 2022 et 2025.

N°	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Zonage
1	57//AM/207//	25	BETHONCOURT	CHAMP DU MOLE	28/10/2022	4286	80 000	18,67	Uym
2	388//BM/463//	25	MONTBELIARD	4 PLACE DU THARRADIN	28/02/2024	5599	167 970	30,00	UY
3	388//AM/440// 388//AM/443// 388//AM/202//	25	MONTBELIARD	ROUTE D'HERICOURT AU MOLLE	06/06/2024	3282	140 000	42,66	UY
4	228//AI/59//	25	ETUPES	PRES HAICHES	06/10/2023	7106	177 650	25,00	UZ
Moyenne								29,08	
Médiane								27,50	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Dans un premier temps, il convient de déterminer la valeur du terrain qui sera grevé d'une servitude de non-édifiabilité et d'une interdiction de clôture.

Dans un second temps, sera établie la valeur de la servitude elle-même.

- Valeur du terrain qui sera grevé d'une servitude de non-édifiabilité et d'une interdiction de clôture:

L'étude de marché porte sur les cessions de terrains intervenues à proximité du bien à évaluer, classé en zone UY ou UZ.

Il ressort de l'étude de marché une homogénéité des valeurs, puisque la valeur moyenne est de 29,08 €/m², tandis que la valeur médiane est de 27,50 €/m².

Il est proposé de retenir la valeur de 28 €/m², valeur intermédiaire entre la valeur moyenne et la valeur médiane.

Valeur vénale : $28 \text{ €/m}^2 \times 1\,134 \text{ m}^2 = 31\,752 \text{ €}$ arrondie à 32 000 €.

- Valeur de la servitude de non-édifiabilité et d'interdiction de clôture:

La servitude de non-édifiabilité et d'interdiction de clôture aura un impact important sur l'utilisation du terrain.

Compte tenu de cet élément, il convient de déterminer sa valeur à hauteur de 70 %.

Soit $32\,000 \text{ €} \times 70 \% = 22\,400 \text{ €}$.

La valeur de la servitude de non-édifiabilité et d'interdiction de clôture est arbitrée à 22 400 €.

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 22 400 € exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale sans justification particulière à 20 160 €.

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 ou acquérir 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Départementale des
Finances Publiques et par délégation,



STÉPHANN Jérémy
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/11/25

**Direction départementale des Finances Publiques
du Doubs**

Pôle d'évaluation domaniale

63 Quai Veil Picard
25 030 Besançon Cedex

Téléphone : 03.81.25.20.20
mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérémy STEPHANN
téléphone : 03-81-25-22-28/06-28-11-88-86
courriel : jeremy.stephann@dgfip.finances.gouv.fr

Mairie de Montbéliard
Rue de l'Hôtel de Ville
25200 MONTBÉLIARD

Réf DS : 26625879
Réf OSE : 2025-25388-69112

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Rue Gaston Pretot 25200 Montbéliard

Valeur :

63 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Montbéliard

Affaire suivie par WUNSCH Audrey, juriste

2 - DATES

de consultation :	23/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/10/2025

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, propriétaire du terrain à évaluer, souhaite le céder à l'ARENA afin de réaliser une extension de leurs locaux.

Le consultant n'indique aucune valeur négociée.

Le consultant demande une rectification de l'avis précédemment rendu, car la surface du domaine public avait été sous-évaluée. Évaluée dans le premier avis à 500 m², elle est en réalité de 1 109 m².

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

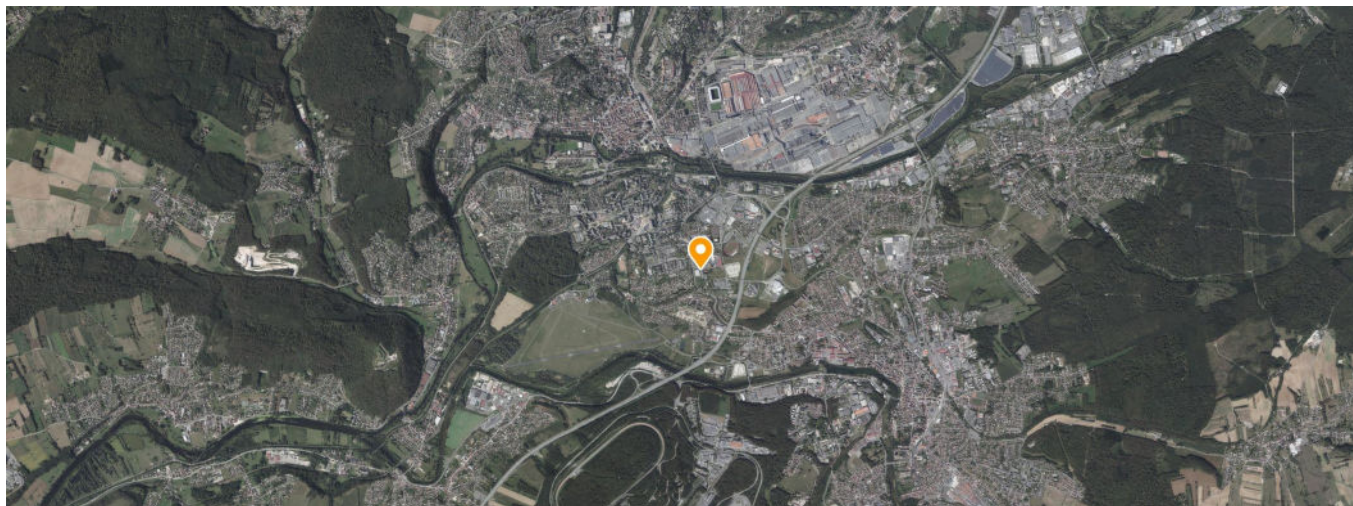
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Montbéliard est une commune française située dans le département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté. Elle est le chef-lieu de l'arrondissement de Montbéliard et fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard.

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

Le bien sous expertise est situé sur la commune de Montbéliard, rue Gaston Pretot. Le quartier comprend plusieurs équipements sportifs (ARENA 25, gymnase du Viette) et se trouve à quelques pas du lycée Germaine Tillion.



4.3. Références cadastrales

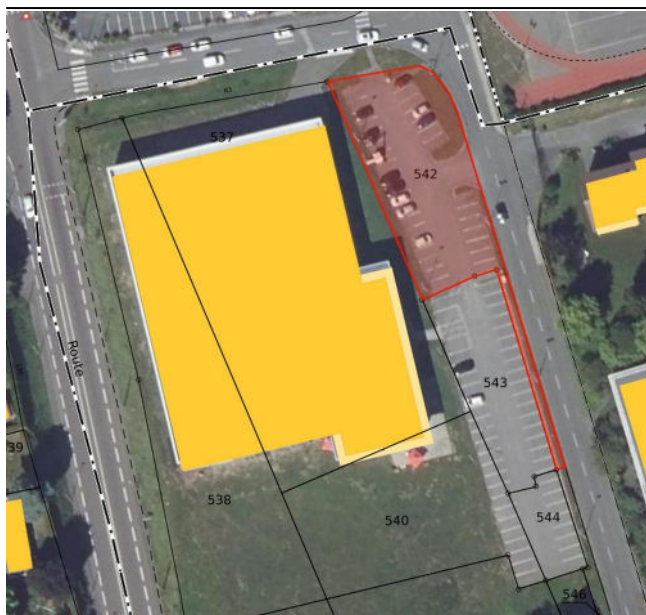
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBÉLIARD	BL 542	GRANDS CANTONS	1 134 m ²	Parking
	Domaine public		1109m ²	Espaces verts
TOTAL			2243 m ²	

4.4. Descriptif

Le terrain à évaluer est situé rue Gaston Pretot, dans la commune de Montbéliard.

Pour la parcelle BL 542, il s'agit d'un terrain plat comportant une partie du parking de l'ARENA et une portion de terrain située entre le reste du parking et la chaussée.

Pour la parcelle non cadastrée, relevant du domaine public, il s'agit d'un espace situé autour du complexe de l'ARENA.



Parcelle cadastrée à céder



Cession envisagée



Vue aérienne



Vue domaine public à céder



Vue parcelle à céder

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Montbéliard

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Le bien à évaluer est classé en zone UY, zones commerciales, selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

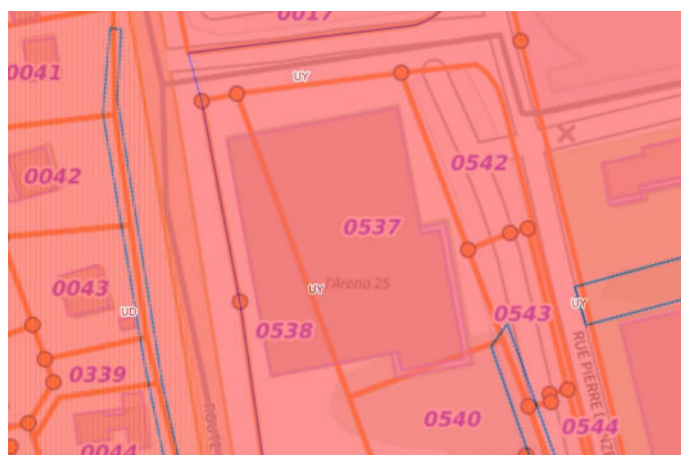
Les zones UY correspondent aux zones commerciales, d'activités ou d'équipements. Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impactent partiellement la zone UY :

- Berges de l'Allan : « Un projet urbain et touristique pour l'île du Mont-Bart (secteur de l'entrée de ville depuis Sainte Suzanne),
- Petite-Hollande : « Poursuivre la rénovation urbaine du quartier de la Petite-Hollande » (secteur des Portes du Jura).

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

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Doubs et de l'Allan (PPRI) impacte en partie la zone UY, ce risque est identifié sur le plan de zonage et son application est détaillée dans le chapitre « 6. Dispositions relatives aux risques et nuisances » du présent règlement.

Sont inscrits dans cette zone : les zones du Pied des Gouttes, de la Porte du Jura, de Super U & des ateliers municipaux (entrée de ville ouest), du Mittan, de la route d'Héricourt (entrée ville nord), de Cora & du Charmontet



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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Cessions de terrains à intervenus à proximité entre 2022 et 2025.

N°	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Zonage
1	57//AM/207//	25	BETHONCOURT	CHAMP DU MOLE	28/10/2022	4286	80 000	18,67	Uym
2	388//BM/463//	25	MONTBELIARD	4 PLACE DU THARRADIN	28/02/2024	5599	167 970	30,00	UY
3	388//AM/440// 388//AM/443// 388//AM/202//	25	MONTBELIARD	ROUTE D'HERICOURT AU MOLLE	06/06/2024	3282	140 000	42,66	UY
4	228//AI/59//	25	ETUPES	PRES HAICHES	06/10/2023	7106	177 650	25,00	UZ
Moyenne								29,08	
Médiane								27,50	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché porte sur les cessions de terrains intervenues à proximité du bien à évaluer, classé en zone UY ou UZ.

Il ressort de l'étude de marché une homogénéité des valeurs, puisque la valeur moyenne est de 29,08 €/m², tandis que la valeur médiane est de 27,50 €/m².

Il est proposé de retenir la valeur de 28 €/m², valeur intermédiaire entre la valeur moyenne et la valeur médiane.

Valeur vénale : $28 \text{ €/m}^2 \times 2\,243 \text{ m}^2 = 62\,804 \text{ €}$ arrondie à 63 000 €.

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 du bien est arbitrée à 62 804 € arrondie à 63 000 € ($2\,243 \text{ m}^2 \times 28 \text{ €/m}^2$) exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 56 700 €.

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 ou acquérir 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Départementale des
Finances Publiques et par délégation,



STÉPHANN Jérémy
Inspecteur des Finances Publiques

Département du Doubs
Commune de Montbéliard
Route d'Audincourt - RD n°34
Rue Pierre Donzelot

Section BL du cadastre
Lieu-dit "Grands Cantons"

Propriété de la Commune de MONTBÉLIARD

Projet d'acquisitions par
la SA NATIOCREDBAIL

PLAN DE
DIVISION-BORNAGE

Echelle : 1/250^{ème}

Cabinet DEVILLAIRS
SARL de Géomètre-Expert
1 Rue du Champ de Foire - 25200 MONTBÉLIARD
tél. 03-81-91-72-03 - cabinet.devillairs@gmail.com
http://cabinetdevillairs.com

25103DIV - Plan dressé le 13 novembre 2025

LEGENDE :

1 : alignement ébau limite de division et numéro de sommet,

19 : limite de propriété connue et numéro de sommet,

29 : numéro de repère extérieur,

application cadastrale à titre indicatif,

(BL 537) : numéro de parcelle cadastrale,

5.90 5.85 : cotes planimétriques,

borne,

signe d'appartenance,

grille EP - chambre Télécom - bouche à clé AEP,

tampon regard de visite,

support Télécom, éclairage public,

repère du réseau de gaz (proteau plastique jaune),

marquage au sol,

panneaux divers et feux de signalisation.

COORDONNÉES RECTANGULAIRES DES POINTS DES SOMMETS DE LIMITES ET DE REPERES		
MAT	X	Y
1	1986837.68	6261887.77
2	1986815.18	6261994.41
3	1986815.56	6261999.66
4	1986817.72	6262002.46
5	1986821.12	6262003.22
6	1986878.75	6262012.28
7	1986887.43	6262012.77
8	1986896.49	6262008.02
9	1986901.80	6261997.23
10	1986906.30	6261982.31
11	1986924.01	6261924.17
12	1986922.03	6261923.57
13	1986917.36	6261922.17
14	1986917.79	6261920.40
15	1986911.06	6261918.39
16	1986919.15	6261899.82
17	1986913.19	6261898.04
18	1986911.02	6261905.31
19	1986841.23	6261888.52
20	1986831.31	6261943.01
21	1986816.47	6261997.76
22	1986827.88	6262000.21
23	1986872.20	6262007.46
24	1986893.40	6261960.59
25	1986904.26	6261965.35
26	1986909.04	6261966.80
27	1986840.80	6261923.35
28	1986893.03	6261930.64
29	1986894.80	6261965.22
30	1986871.64	6261998.06
31	1986825.60	6261987.10

Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système RGF93-CC47

Notes:

- 1, 6, 7 et 8 : bornes rouges OGE* plantées le 13 novembre 2025 par Monsieur Yannick DEVILLAIRS, Géomètre-Expert à Montbéliard,

- 2-3-4-5 : face arrière (côté Est-Sud-Est) de la contre-bordure de trottoir,

- 9 : angle arrière (côté Ouest) de la bordure de chaussée,

- 10-11 : face arrière (côté Ouest) de la bordure de chaussée,

- 12 à 26 : sommets de limites théoriques de propriétés non matérialisés sur les lieux par un repère, dont leurs positions ont été établies en plan conformément au "Plan de division" dressé le 24 novembre 2016 par Bernard PIERGUD, alors Géomètre-expert à Montbéliard, sous la référence dossier n° 4163,

- 27 à 31 : angles du bâtiment,

- 1-2-3-4 : section d'alignement de la route d'Audincourt, Route Départementale n°34, au droit de la propriété de la Commune de Montbéliard, reconnue sur les lieux par les représentants du Département du Doubs et de la Ville de Montbéliard lors de la réunion de délimitation du 13 novembre 2025, faisant par ailleurs l'objet d'un arrêté d'alignement individuel délivré par le Département du Doubs,

- 3-6-7-8-9-10-11 : alignement de la rue Pierre Donzelot, voie communale, reconnue sur les lieux par le représentant de la Ville de Montbéliard lors de la réunion de délimitation du 13 novembre 2025.

*OGE : Ordre des Géomètres-Experts - lettres inscrites sur le dessus de la borne.

