

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

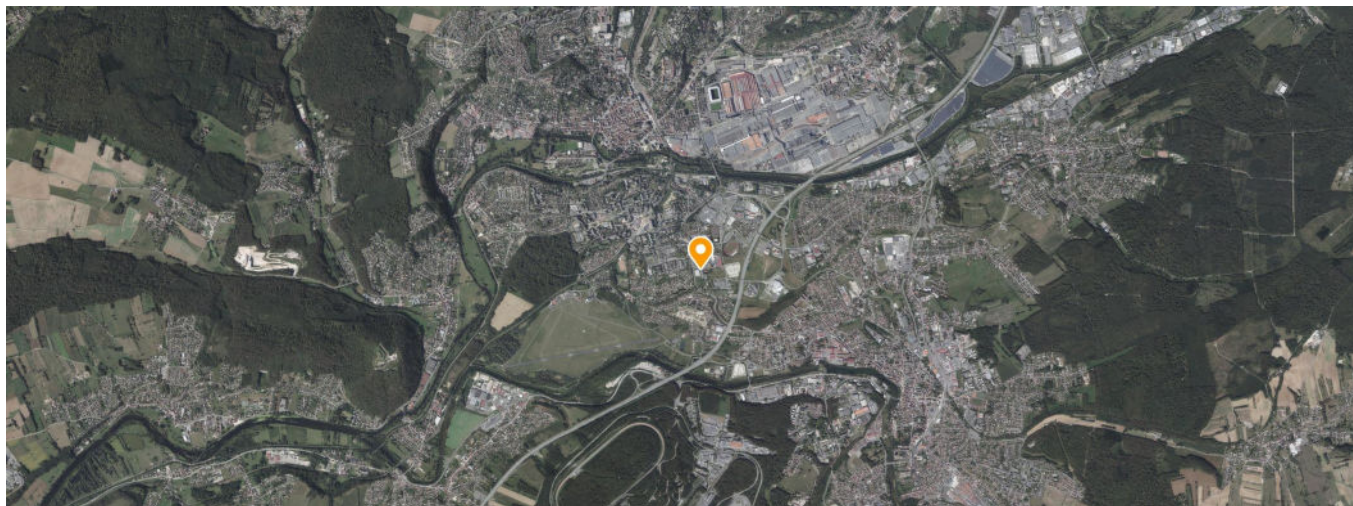
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

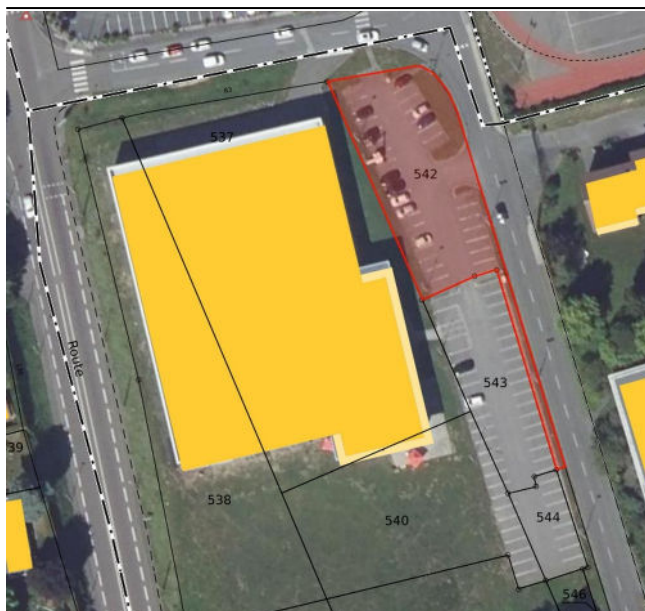
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTBÉLIARD	BL 542	GRANDS CANTONS	1 134 m ²	Parking
TOTAL			1 134 m ²	

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

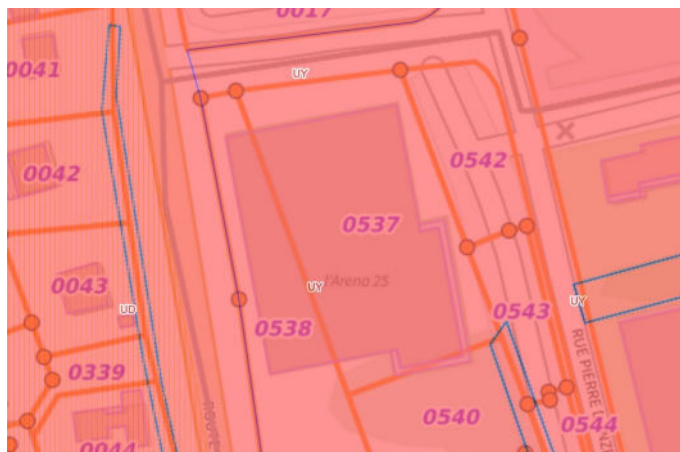
6 - URBANISME

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