



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU DOUBS

2023 12 02

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAÔNE 25660

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
23	23	17

Date de la convocation
06/12/23

Date d'affichage
15/12/23

Objet de la délibération
Régularisation de cession foncière d'une entité foncière appartenant à la commune – parcelle AB75

Séance du 12 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois le 12 décembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Guy DEVAUX, sous la présidence de M. Benoit VUILLEMIN, Maire.

Présents : Lylian CALVAT, Nathalie CASTILLON, Daniel FABREGUES, Marlène GABLE, Claude GAULARD, Fanny GROSGURIN, Emilio JUAREZ, Cyril MARÉCHAL, Christian MOREL, Delphine RAHON-SIMON, Philippe RIGAL, Nadine SAUVONNET, Benoit VUILLEMIN.

Excusés :

Marion BELLEVILLE donnant pouvoir à Benoit VUILLEMIN
Karine GOMES donnant pouvoir à Marlène GABLE
Margaux PRAOM donnant pouvoir à Claude GAULARD
Violette SEGARD donnant pouvoir à Nathalie CASTILLON

Absents :

Jérôme CUCHE
Antoinette LE BRAS
Marc LECAILLE
Jean-Baptiste MALIVERNAY
Franck NICOLAS
Charles-Emmanuel PELLETIER

Lylian CALVAT a été désigné secrétaire de séance.

Monsieur Lylian CALVAT ne peut prendre part au vote.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la demande de Magali CALVAT en date du 05/10/2021 sollicitant la collectivité pour l'acquisition de la parcelle AB 74, identifié comme irrégularité faisant partie intégrante de l'emprise foncière de la propriété de Mme Magali CALVAT.

Vu la délibération en date du 21 Octobre 2021 visant à acter le principe de la cession foncière à Mme Magali CALVAT pour un prix de 50€ net HT ;

Vu l'estimation des domaines en date du 31/10/2023 estimant la parcelle à 1520€uros assorti d'une marge d'appréciation de 10% ;

M. le Maire indique au conseil municipal qu'il convient de mener à terme l'engagement pris par la délibération du 21 Octobre 2021, concernant l'engagement de régularisation de cession foncière de la parcelle AB 74 d'une contenance de 38m².

Pour rappel, cette parcelle fait partie intégrante de la propriété de Mme Magali CALVAT.

Il est indiqué aux membres du Conseil Municipal que le service des domaines a émis le 31 octobre 2023, une estimation d'une valeur de 1520€uros assorti d'une marge d'appréciation de 10%.

Il est également rappelé que Mme Magali CALVAT est déjà propriétaire de la parcelle connexe AB 75.

Une fois cette estimation réalisée, dans l'ordre chronologique, il convient alors de procéder à la vente définitive par la signature de l'acte authentique notarial, pour un montant de 1900€ net HT, soit un prix de 50€ net HT du m² correspondant à la délibération du 21 Octobre 2021, avec l'ensemble des frais à charge acquéreur.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, sur le rapport de Monsieur le Maire,

Par 17 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION,

DECIDE

- **D'AUTORISER M. le Maire et/ou son/sa représentant(e) :**
A lancer toutes les démarches liées à la cession de la parcelle AB 74 rue de l'étoile 25660 pour une contenance de 38m² au profit de Madame CALVAT et M. KOHLER au prix de 1900€ net HT.

Ainsi délibéré aux mêmes jour, mois et année que susmentionnés.

Fait à Saône, le 15/12/23
Monsieur le Maire de Saône,
Benoît VUILLEMIN



DESTINATAIRE

- PREFECTURE DU DOUBS

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Doubs
Pôle d'évaluation domaniale de Besançon
63, quai Veil Picard
25 030 BESANCON CEDEX

Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Luc Messageon
Courriel : jean-luc.messageon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 15 64 63 11

Réf DS: 14571138
Réf OSE : 2023-25532-79436

Le 31/10/2023

La Directrice départementale des
finances publiques du Doubs

à

Monsieur le Maire de
Saône

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Derrière l'Etoile
SAONE

Valeur :

1520 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carlos FONTINHA

2 - DATES

de consultation :	13/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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

Régularisation d'une vente d'une petite parcelle de 38 m² (anciennement alignement) le long de la voie publique séparée par une murette mais faisant partie intégrale d'une assiette foncière privée.

Prix négocié 50€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Saône est une commune rurale d'environ 3200 habitants située à une quinzaine de kilomètres de Besançon en direction de Pontarlier.

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

Le terrain est situé au centre de la commune. Il est desservi par la voirie et les réseaux sont proches.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saône	AB 74	Derrière l' Etoile	38 m ²	aisance

4.4. Descriptif

C'est un terrain légèrement pentu, une partie est gravillonnée, la seconde est végétalisée.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saône (matrice cadastrale).

Transaction récente : aucune

5.2. Conditions d'occupation

Occupée par l'acquéreur.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UB

La zone **UB** correspond à l'extension urbaine récente périphérique aux centres anciens.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat.

Sont également admis des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales ou industrielles non nuisantes. La mixité urbaine est acceptée.

La parcelle est en zone constructible, desservie par la voirie et les réseaux. Elle est qualifiée de terrain à bâtir.

Sa surface et sa configuration implique une constructibilité limitée.

6.2. Date de référence et règles applicables

28/06/2019

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observation
532//AB/360//	SAONE	LA QUARRE	01/07/2019	27	1 350	50	cession par commune, bordure voirie
532//AK/205//	SAONE	RUE DES MARAIS	12/03/2020	10	600	60	cession par commune, voirie
532//ZA/840//	SAONE	AU FIETRE	21/02/2023	183	5 000	27,32	Aisance, UB, limitrophe A
532//AI/59//61	SAONE	14 RUE DE LA FONTAINE	23/07/2019	145	3 000	20,69	UA, entourée de bâti
				médiane		38,66	
				moyenne		39,5025	

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

Le prix unitaire retenu est la moyenne de l'échantillon arrondie à 40 €/m².

Valeur vénale : 40 €/m² x 38 m² = 1520 €.

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 **1520 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1368 €.

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.

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.

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,



Jean-Luc MESSAGEON

inspecteur des finances publiques

Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le



ID : 025-212505325-20231212-20231202-DE

Annexe 1 : Plan de repérage vue de la rue et satellite



Envoyé en préfecture le 14/12/2023

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le

ID : 025-212505325-20231212-20231202-DE

Berger
Levrault

