

## Extrait du Registre des délibérations

### Conseil Municipal du 27/03/2024 à 18 h 00

#### Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER, Madame Oriane HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Hugo RAPP, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

#### Absents ayant donné procuration :

Madame Cathy OBERLIN-KUGLER donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Eric CONRAD donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Madame Jennifer JUND donne procuration à Madame Nadine MUNCH, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS donne procuration à Monsieur Denis DIGEL

#### Absents non représentés :

Madame Mathilde FISCHER

## **Cession de cinq places de stationnement, sis 1a rue de Rhinau à Sélestat**

### **N° DCM\_037\_2024**

Domaine : Délibération  
Sous-domaine : Politique Foncière  
Service instructeur : Domaines et Intendance  
Rapporteur : Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN

La Ville de Sélestat est propriétaire de cinq places de stationnement, d'une surface approximative de 60 m<sup>2</sup>, délimitées dans la copropriété « Saint Roch », située 1a rue de Rhinau à Sélestat, sur un terrain cadastré en section 2 n° 273 (voir plans ci-annexés).

La SCI PIERRE STEIN, ayant son siège 17 rue de l'église à HILSENHEIM (67600), représentée par son gérant, Monsieur Didier STEIN, souhaite acquérir les cinq places de stationnement, étant précisé que ce dernier s'était déjà porté acquéreur du bâtiment adjacent, dénommé la « Poudrière » par acte de vente du 8 mars 2022. Aussi, ces places de stationnement pourront répondre à un besoin lié à l'activité des locaux de la « Poudrière », alors que la Ville de Sélestat n'y trouve aucune utilité.

Au vu des éléments qui précèdent, il est proposé au Conseil Municipal de céder les cinq places de stationnement susvisées, au prix de 20 000 € HT (montant proche de l'estimation du Domaine qui est de 18 500 € HT) et d'autoriser le Maire ou son représentant légal à signer l'acte de vente.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**après avis favorable  
de la Commission Immobilier et Moyens Techniques  
réunie le 14/03/2024**

**VU** *le Code Général des Collectivités Territoriales.*

**VU** *l'avis du Domaine n°2023-67462-87582 du 23/11/2023.*

**CONSIDÉRANT** la demande de la SCI PIERRE STEIN, représentée par son gérant Monsieur Didier STEIN, d'acquérir les cinq places de stationnement situées 1a rue de Rhinau, sur la parcelle cadastrée section 2 n° 273.

**CONSIDÉRANT** le fait que Ville de Sélestat n'a plus d'intérêt à conserver lesdites places de stationnement dans le patrimoine de la Ville, a fortiori depuis la cession du bâtiment adjacent, dénommé la Poudrière, au profit de Monsieur Didier STEIN.

**APPROUVE** la vente des places de stationnement susvisées à la SCI PIERRE STEIN, pour un montant de 20 000 € H.T, étant précisé que tous les frais induits par cette vente sont à la charge de l'acquéreur.

**CHARGE** Monsieur le Maire ou son représentant légal de signer l'acte de vente.

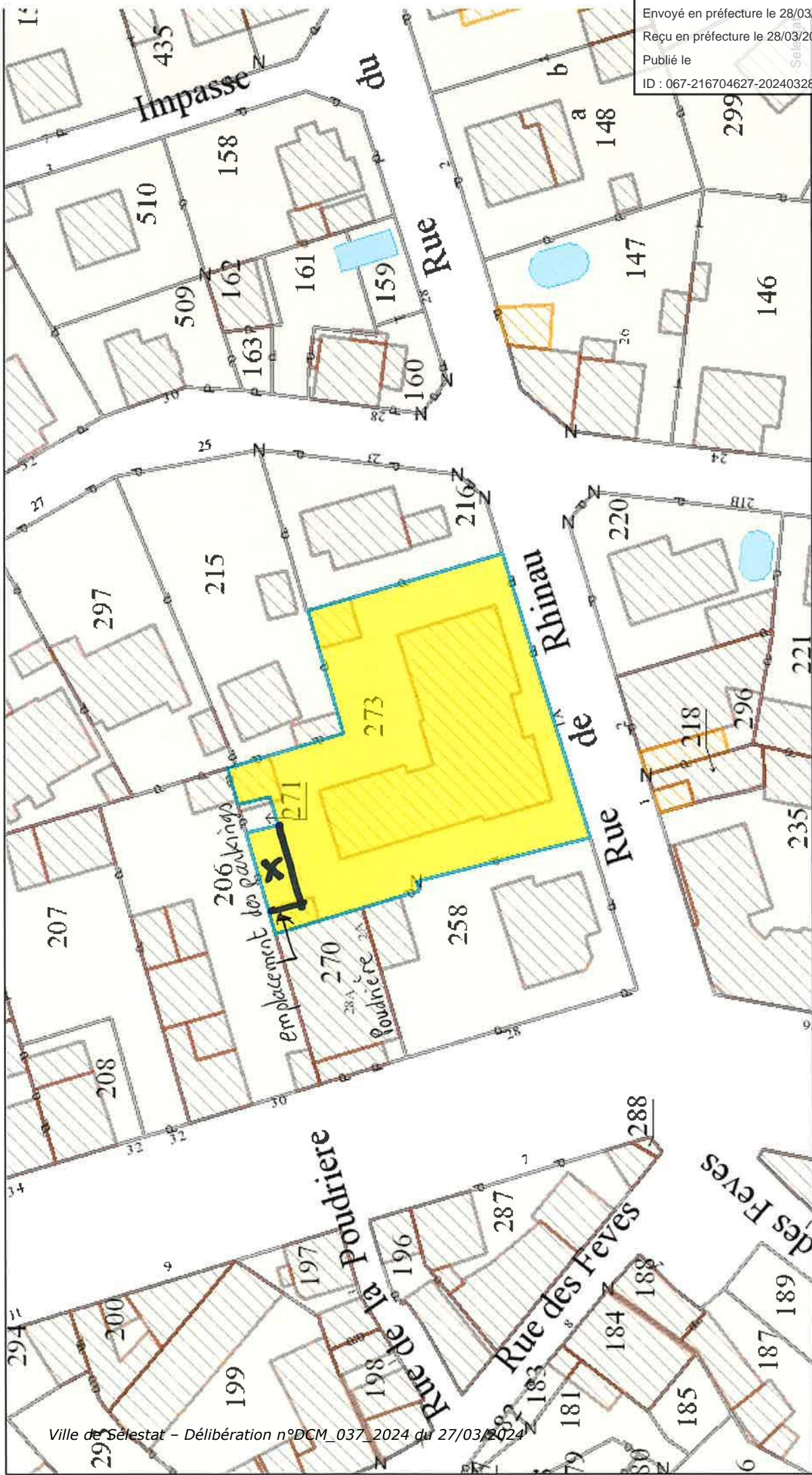
**Adopté à l'unanimité**  
**Ne prend pas part au vote :1**  
Madame Caroline REYS

Pour extrait conforme  
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

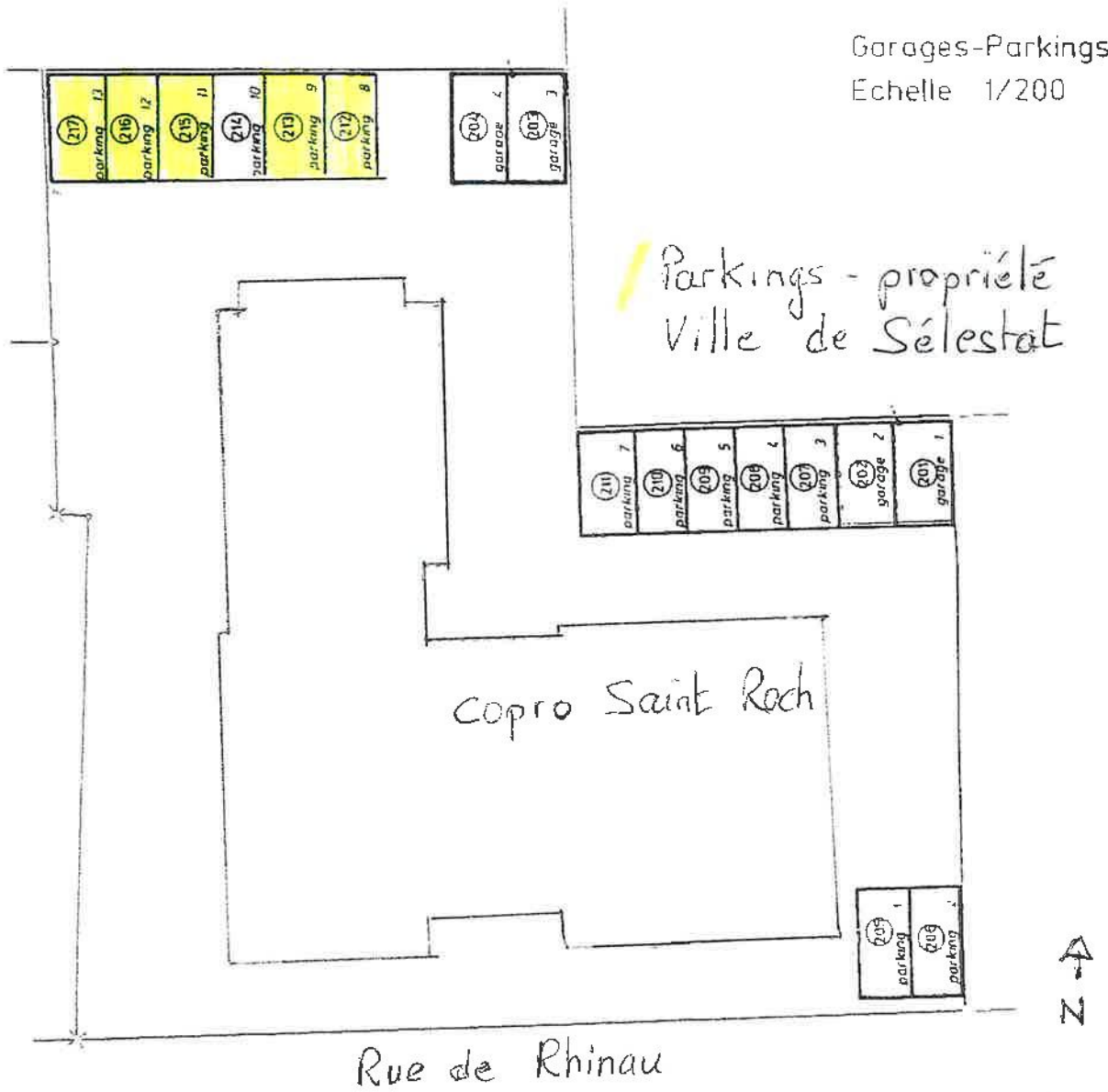
Orianne HUMMEL



Plan de situation

# Plan croquis

Garages-Parkings  
Echelle 1/200





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/11/2023

Direction régionale des Finances Publiques du Grand-Est et du département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale

4 Place de la république CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

Courriel : [drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques de la région Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

**POUR NOUS JOINDRE**

**COMMUNE DE SELESTAT**

Affaire suivie par : Gabrielle DREYER

Courriel

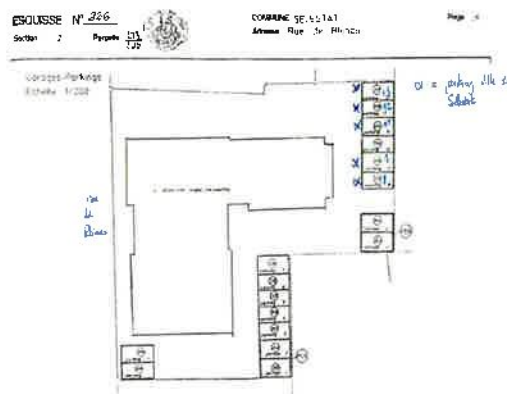
Téléphone

Réf DS : 14976261

Réf OSE : 2023-67462-87582

## 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 :** 5 garages

**Adresse du bien :** 1A rue de Rhinau  
67600 SELESTAT

**Valeur :** 18 500 € HT (soit une valeur de 3 700 € HT/garage), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Sélestat

Affaire suivie par : Mme HAEGI Fabienne, Directrice adjointe du Pôle Immobilier de la Ville de Sélestat -

tél. 03 88 58 85 21 – [fabienne.haegi@ville-selestat.fr](mailto:fabienne.haegi@ville-selestat.fr)

Vos références : Cession places de stationnement rue de Rhinau

## 2 - DATES

de consultation :	13/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	13/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de 5 emplacements de stationnement à un riverain voisin et dans le cadre de l'activité artistique de ce dernier.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Sélestat se trouve au centre de l'Alsace, à la limite entre le Bas-Rhin et Haut-Rhin. Elle est traversée par l'III, un affluent du Rhin qui parcourt l'Alsace du sud vers le nord. La commune se situe dans la plaine d'Alsace, un espace étroit limité à l'ouest par le massif des Vosges et à l'est par le Rhin. À hauteur de Sélestat, la plaine est en bonne partie occupée par le Grand Ried, un ensemble de prés et de forêts inondables qui servent de déversoir naturel au Rhin et à l'III.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Sélestat est desservie par l'A35, qui longe le ban communal par l'ouest. Cette voie traverse l'Alsace du nord au sud, en reliant notamment Strasbourg, Colmar et Mulhouse.

Sélestat se trouve au pied d'une des sept principales voies d'accès traversant les Vosges d'est en ouest, permettant de relier l'Alsace et la Lorraine. Cette voie d'accès naturelle, qui correspond à la vallée du Giessen puis de la Lièpvrette, est empruntée par la nationale 59. Cette route relie Sélestat à Lunéville en passant par Sainte-Marie-aux-Mines, Saint-Dié-des-Vosges et Raon-l'Étape. Elle est prolongée vers l'est par la RD 424, qui contourne la ville de Sélestat par le sud puis rejoint le Rhin et l'Allemagne au niveau de Marckolsheim.

À vol d'oiseau, Sélestat se trouve approximativement à mi-distance entre Strasbourg et Mulhouse, la première étant à 42 kilomètres au nord, et la seconde à 57 kilomètres au sud.

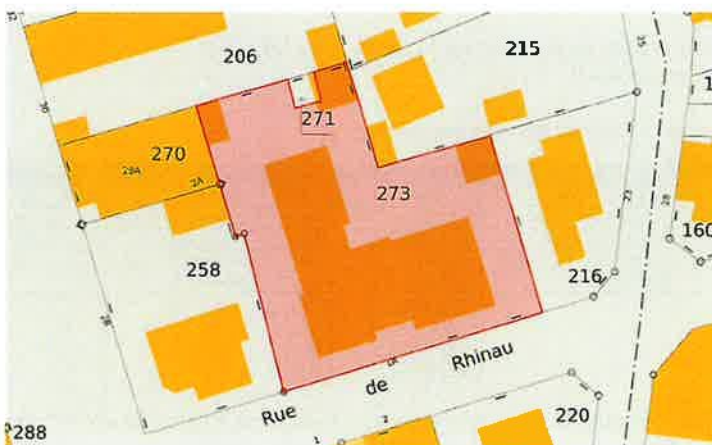
#### 4.2. Références cadastrales

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

Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ares)	Zonage
2	273	1A rue de Rhinau	15,44	UB

#### 4.3. Descriptif

Il s'agit de cinq places de parking (lots 212 – 213 – 215 -216 -217), situées en surface, au sein de la résidence en copropriété « Résidence Saint Roch », 1A rue de Rhinau à Sélestat. Elles sont goudronnées, matérialisées au sol par des bandes blanches.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ces cinq places de parking sont actuellement la propriété de la Commune de Sélestat.

### 5.2. Conditions d'occupation

Elles sont libres d'occupation.

## 6 - URBANISME

Urbanisme : la parcelle est située en zone UB du Plan local d'Urbanisme de Sélestat, dont la dernière modification a été approuvée le 25 mai 2023.

La zone UB est une zone déjà urbanisée et desservie par les réseaux. Elle comprend les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une diversité urbaine élevée.



La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) liés au Giessen, repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. Dans l'aire du PPRI, l'occupation et l'utilisation du sol peut être soumise, outre le présent règlement, à des mesures d'interdiction ou à des prescriptions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.

La zone UB comprend le secteur UBa, situé près de la gare, et le secteur UBb, situé au-delà de la voie ferrée, qui font l'objet de règles particulières.

#### VRD :

La parcelle est desservie par les différents réseaux.

#### Qualification du terrain :

La parcelle a la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation, car située dans une zone constructible et desservie par les différents réseaux.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes de places de parking sur le secteur de Sélestat. Ont été écartés de la présente recherche, les parkings en sous-sol

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

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	SURFACE	N°	RUE	PRIX	PRIX UNITAIRE	OBSERVATION	LOTS
11/06/21	CHATENOIS	2	121	11,85	6	RUE DES ROSES	4000	4 000 €	1 PARKING	27
07/10/22	SELESTAT	10	527	24,1	3	RUE DES GERANIUMS	2 800 €	2 800 €	1 parking en extérieur	807
08/02/23	SELESTAT	14	245	15,74	31B	RUE D'EBERSHEIM	3 700 €	3 700 €	1 PARKING	49
16/04/23	SELESTAT	1B	333	18,18	2	PLACE DU GENERAL DE GAULLE	3 000 €	3 000 €	1 PARKING	306
DIA 17/07/2023	SELESTAT	1	288-171-282-284-292	42,33	7B	RUE DE L'HOPITAL	10 000 €	5 000 €	2 parkings	
							Moyenne :	3 700 €		
							Médiane :	3 700 €		
							Minimum :	2 800 €		
							Maximum :	4 000 €		

Selon le tableau, on constate que les valeurs moyenne et médiane sont identiques, à 3 700 € HT l'emplacement de parking en extérieur.

La fourchette de prix, quant à elle, s'échelonne de 2 800 € à 4 500 € HT l'emplacement de parking.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP -

Des parkings sont actuellement proposés à la vente sur le site « le bon coin ». Les valeurs sont plus élevées pour les biens situés dans les communes de l'Eurométropole ou proches de celle-ci. En revanche, un parking avec carport est à céder à Obernai, il est proposé au prix de 4 000 €.



4 000 €

Parking Obernai

Obernai 67210

30/10/2023

A Erstein, un lot de 3 places de parking est proposé à la vente au prix de 12 000 €, soit un prix unitaire de 4 000 €.



**12 000 €**

Lot 3 places de parking extérieur à Erstein

Erstein 67150

05/11/2023

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

Les emplacements à évaluer sont situés au sein d'une copropriété, à proximité immédiate des immeubles d'habitation.

Ce type de bien est actuellement très recherché, ce qui explique l'augmentation des prix, constatée depuis 2023 (cf. § 8.1.1.)

Au regard de ce qui précède et du marché immobilier local, il sera retenu la valeur médiane de 3 700 € HT par parking.

La valeur vénale des emplacements de parking est de :

$$3\ 700\ \text{€ HT} * 5 = \mathbf{18\ 500\ \text{€ HT}}$$

## 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 **18 500 € HT**.

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 16 650 € HT.

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 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 de 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 le Directeur régional des Finances publiques et par  
délégation,



Gabrielle DREYER

Inspectrice des Finances publiques