

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 25/01/2024 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Orianne HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, 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 Nadège HORNBECK donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Robert ENGEL donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Marion SENGLER donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Madame Jennifer JUND donne procuration à Monsieur Stéphane ROMY, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Madame Anne BALLAND-EGELE donne procuration à Madame Birgül KARA, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Madame Frédérique MEYER, Monsieur Jean-Pierre HAAS donne procuration à Monsieur Denis DIGEL

Cession d'un délaissé du chemin rural dit "Vieux chemin de Rathsamhausen"

N° DCM_011_2024

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Politique Foncière
Service instructeur : Aménagement Urbain
Rapporteur : Monsieur Claude SCHALLER

La SCI EFLEN, représentée par Monsieur et Madame Frédéric EGELE qui sont les propriétaires des parcelles cadastrées section 46 n° 359, n° 360 et n° 361 bordant l'emprise du Vieux chemin de Rathsamhausen, a sollicité la cession par la Ville de Sélestat d'une emprise de 442 m² constituant un délaissé de ce chemin rural.

Il est proposé de donner suite à cette demande en cédant cette emprise au prix de 1,50 €/m² (le terrain étant classé en zone agricole au Plan Local d'Urbanisme (PLU), soit 663 €).

LE CONSEIL MUNICIPAL

**après avis favorable
de la Commission Aménagement et Cadre de Vie
réunie le 16/01/2024**

VU *l'avis des Domaines en date du 26 juin 2023.*

DÉCIDE de céder à la SCI EFLEN 442 m² à détacher de l'emprise du Vieux chemin de Rathsamhausen, au prix de 663 €, prix auquel sera rajouté le remboursement des frais de géomètre (850 € HT, soit 1 020 € TTC) déboursés par la Ville de Sélestat.

PRÉCISE que les frais notariés seront à charge de la SCI EFLEN.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer tout acte se rapportant à cette décision.

P.J. : - plan de l'emprise à céder
- plan de situation
- Avis des Domaines

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Laurent GEYLLER

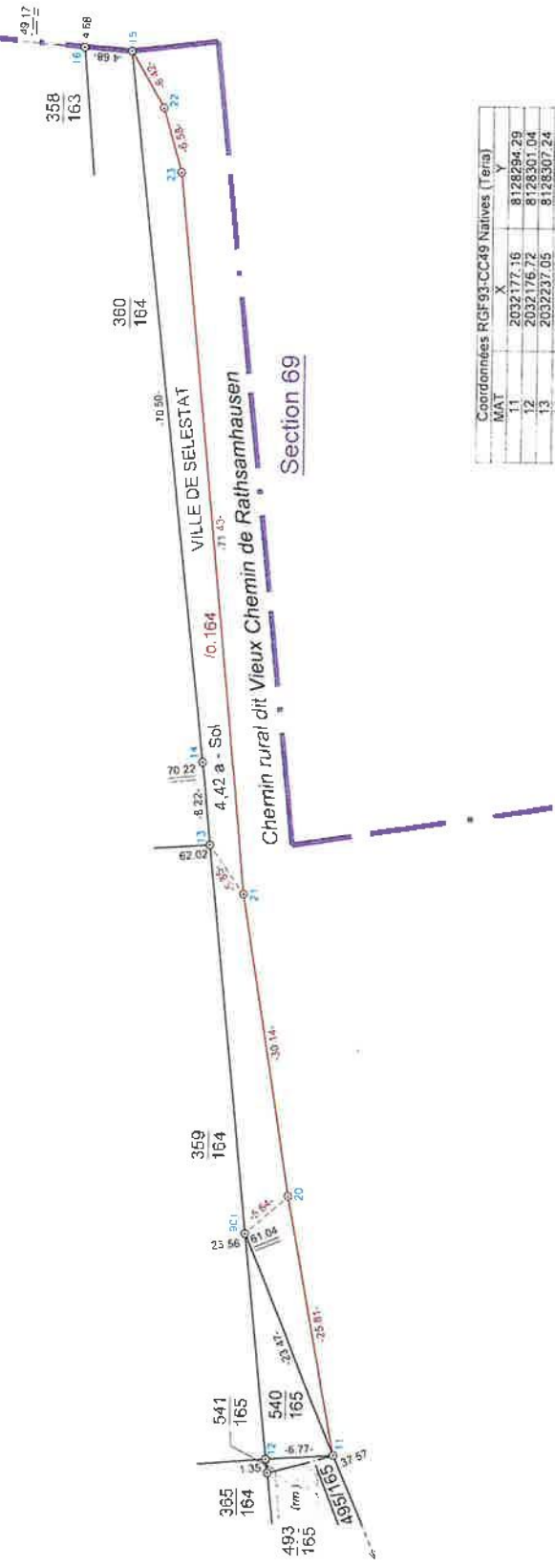
Commune	SELESTAT
Adresse	Vieux Chemin de Rathsamhausen
Code commune	67462
Préfixe	000
Parcelles mètres	DP
Géomètre-expert/Pers. agréée	Vincent ROTH
Identifiant	04963
n° dossier	20231002600

n° croquis	
Feuille	
Numéro	1
Total	1

TABLEAU ANALYTIQUE DES POINTS ANCIENS

Croquis précédents utilisés : 1456K, 1464Z, 2700Y
 Feuilles d'origine : Section 47 - Feuille 1

Point	Matérialisation				Point ou calage			Observation
	Borne	Boulon	Croix	Aucre	Autres	Référence	Spéc	
11			X					Grès
12	X	X	X					Grault
13	X	X	X					Grault
14	X	X	X					Grès
15	X	X	X					Grès
16	X		X					Grault



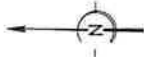
Coordonnées RGF-93-CC49 Natives (Eria)		
MAT	X	Y
11	2032177,16	8128294,29
12	2032176,72	8128301,04
13	2032237,05	8128307,24
14	2032245,72	8128308,05
15	2032115,28	8128315,68
16	2032115,60	8128320,33
20	2032202,53	8128269,05
21	2032232,29	8128303,85
22	2032306,72	8128312,46
23	2032303,38	8128310,68

Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle limite est reconnue exacte par le(s) propriétaire(s) soussigné(s) qui demande(nt) la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.



Pour la Ville de SELESTAT
 M. BAUER Marcel
 Le Maire,
 Pour le Maire et par délégation
 Claude SCHALLER
 Adjoint au Maire,
 Claude SCHALLER

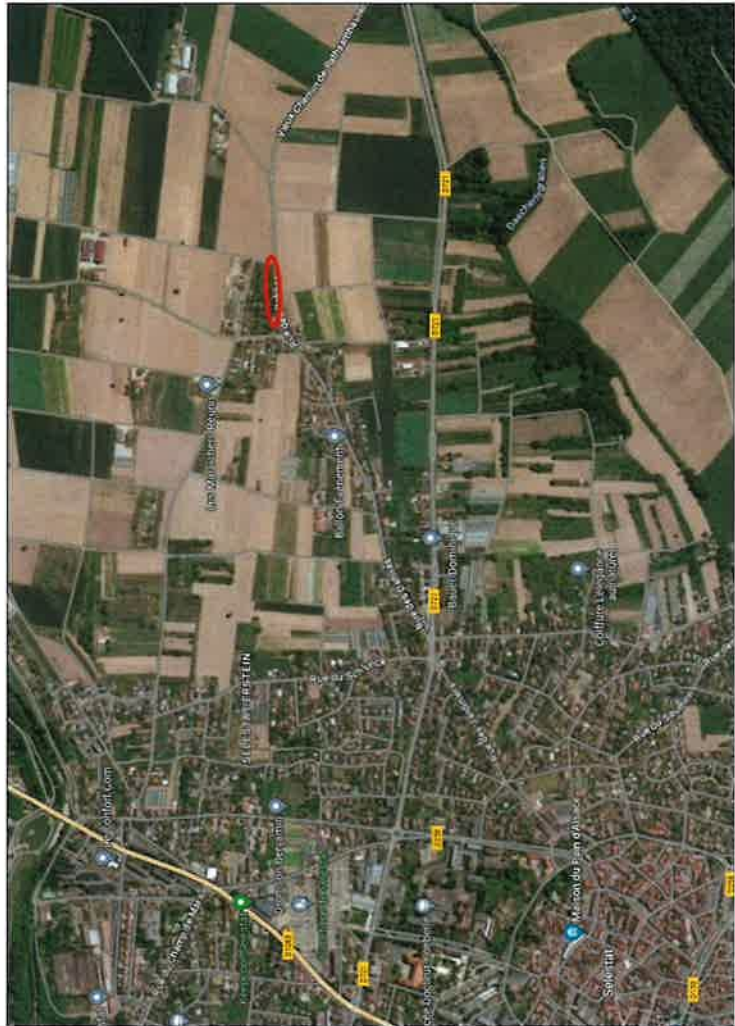
Publication : Les parties susnommées autorisent la publication du présent document au portail www.Cadastre-Alsace-Moselle.fr





SAU 07/12/2023

Vue générale



Zoom



Envoyé en préfecture le 26/01/2024

Reçu en préfecture le 26/01/2024

Publié le

ID : 067-216704627-20240126-DCM_011_2024-DE



Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/06/2023

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE SÉLESTAT

Affaire suivie par : Gabrielle DREYER

Courriel : gabrielle.dreyer@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 88 10 35 02 – 06 21 99 79 44

Réf DS : 12863882

Réf OSE : 2023-67462-45547

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 :

Délaissé d'un chemin rural

Adresse du bien :

Chemin rural dit Vieux chemin de Rathsamhausen
67600 SÉLESTAT

Valeur :

360 €, 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 : M. HANOT François, Directeur PACV, tél. 06 30 50 36 27

hanot@ville-selestat.fr

Vos références : /

2 - DATES

de consultation :	08/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	08/06/2023

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

Projet de cession au propriétaire riverain d'une emprise de 4 ares environ constituant un délaissé d'un chemin rural.

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'Ill, 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'Ill.

¹ 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. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

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

Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Zonage
46	NC	Chemin rural	~ 4 ares	Aa

4.4. Descriptif

Le bien à évaluer se situe à l'est du ban communal de Sélestat, en limite de zone urbaine. L'emprise à détacher est enherbée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la commune de Sélestat.

5.2. Conditions d'occupation

Il est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien est situé en zone Aa au plan local d'urbanisme de la commune de Sélestat dont la dernière procédure a été approuvée le 19/12/2019.

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se décompose en trois secteurs, dont le secteur Aa, est un secteur agricole inconstructible sauf pour l'édification de serres maraîchères. Le secteur Ac est concerné 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.

Qualification du terrain : les parcelles n'ont pas la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation, car non située en zone constructible.

6.2.Date de référence et règles applicables

Cette date est celle à laquelle il convient d'apprécier l'usage effectif du bien exproprié (article L. 322-2 alinéa 2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) Non recherchée dans les circonstances de l'espèce.

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 a porté sur des actes notariés de cession de terrains situés en zone A entre 2021 et 2023 sur le ban de la commune de Sélestat.

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

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE	OBSERVATIONS
17/01/20	SELESTAT	72	196	MITTELFELD	5,97	597 €	100 €	Ac	Prés vente à un riverain
01/12/20	SELESTAT	72	123-124	COLMARER FELD	23,35	1 760 €	75 €	Ab	
03/02/21	SELESTAT	69	64	MUEHLWEG	144,54	18 000 €	125 €	Ac	terres
07/06/21	SELESTAT	71	73-74	COLMARER STRASSE	69,61	5 000 €	72 €	Ac	terres
28/10/21	SELESTAT	28	21	AFTIGER GEBREIT	5,55	254 €	46 €	Ac	
29/12/21	SELESTAT	65	65	WESTRICH	26,72	1 700 €	64 €	Ab	
12/04/22	SELESTAT	46	22	RUNTZFELD	11,81	1 600 €	135 €	Ac	terres
05/05/22	SELESTAT	28	34-35	AFTIGER GEBREIT	42,14	5 478 €	130 €	Ac	terres
10/03/23	SELESTAT	48	44-45	HOLDERSTOCK	47,41	3 500 €	74 €	Aa	parcelle de terres
12/04/23	SELESTAT	72	131	COLMARER FELD	95,76	8 618 €	90 €	Ab	terres agricoles
13/04/23	SELESTAT	72	104	COLMARER FELD	104,37	9 400 €	90 €	Ab	terres agricoles
							Moyenne :	91 €	
							Médiane :	90 €	
							Minimum :	46 €	
							Maximum :	135 €	

Les prix sont compris entre 46 € HT/are et 135 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont très proches, respectivement à 91 € HT/are et 90 € HT/are.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La commune de Sélestat est située dans la Plaine du Rhin, pour laquelle la valeur minimale est de 29,10 €/are et la valeur maximale de 181,70 €/are. La valeur dominante est de 81,60 €/are.

Barème indicatif des valeurs agricoles en 2021 – BAS-RHIN

Décision ministérielle du 05 août 2022 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021

JO du 7 août 2022

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2021 pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libres à la vente (en €)

régions	terres labourables et prairies naturelles		
	domi	mini (1)	maxi (2)
Plaine du Rhin	87,20	20,00	250,00
RIED	61,10	30,00	124,20
Région Sous-Vosgienne	59,00	25,00	118,90
Plateau Lorrain Nord	43,80	23,10	136,20
Montagne Vosgienne	40,60	20,00	71,40

ND : non disponible.

Source : Groupe Safer-SSP.

(1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil : seuil issu d'une moyenne triennale 2018-2020 au prix de 2019.

(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil : seuil issu d'une moyenne triennale 2018-2020 au prix de 2019.

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

Les prix sont disparates, compris dans une fourchette entre 46 € HT/are et 135 € HT/are.

Les surfaces recensées par l'étude de marché sont variables, entre 5,55 ares et 144,54 ares.

Les parcelles de superficie les plus importantes ont été cédées à des exploitants agricoles. Ainsi, la cession du 03/02/21 d'un terrain de 144,54 ares a été enregistrée au prix de 125 € HT/are. Les cessions des 12/04/23 et 13/03/23 concernent des parcelles de 95,76 ares et 104,37 ares au profit d'un exploitant agricole, elles ont été conclues à la valeur médiane du marché. Une valeur de 130 € HT/are concerne un terrain de 42,14 ares également cédé à un exploitant agricole.

Toutes les autres ventes concernent des mutations au profit de particuliers.

La valeur basse concerne la cession du 28/10/2021 d'un terrain de 5,55 ares.

La valeur haute correspond également à un terrain de petite contenance (11,81 ares).

Aucune corrélation ne peut être établie entre surface et prix constaté.

La cession du 17/01/2020 est particulièrement intéressante. En effet, elle concerne la cession d'une parcelle de 5,97 ares à un riverain voisin au prix de 100 € HT/are. Cette valeur se rapproche de la valeur dominante du marché et de la valeur dominante du barème indicatif des terres dans la Plaine du Rhin.

Au regard de ce qui précède, de la proximité de cette emprise de la zone urbaine, il sera retenu la valeur médiane du marché, soit pour cette emprise de 4 ares à détacher :

$$4 \text{ ares} * 90 \text{ € HT/m}^2 = 360 \text{ € HT}$$

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 **360 €**.

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 324 € 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 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 le Directeur régional des Finances publiques et par
délégation,



Gabrielle DREYER

Inspectrice 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.