

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 27/02/2025 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Madame Jennifer JUND, 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 Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Orianne HUMMEL donne procuration à Madame Nadège HORNBECK, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN

Cession d'un terrain route de Kintzheim

N° DCM_015_2025

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Politique Foncière
Service instructeur : Aménagement Urbain
Rapporteur : Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN

La Ville de Sélestat est propriétaire de la parcelle cadastrée section 20 n° 323, d'une surface de 23,70 ares, sise route de Kintzheim.

Les ambulances GREINER ont fait part de leur intérêt pour cette parcelle eu égard à sa proximité du Centre Hospitalier.

Les négociations ont permis d'aboutir à une proposition d'achat au prix de 530 000 €, soit 22 353 € l'are.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession de cette parcelle au prix négocié et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer l'acte notarié.

LE CONSEIL MUNICIPAL

**après avis favorable
de la Commission Aménagement et Cadre de Vie
réunie le 18/02/2025**

VU *l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 27 décembre 2024.*

APPROUVE la cession aux ambulances GREINER de la parcelle cadastrée section 20 n° 323 au prix de 530 000 €.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer l'acte notarié.

P.J. : - Avis du Domaine sur la valeur vénale

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Denis DIGEL

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/12/2024

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

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

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 SELESTAT

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 : 21193288

Réf OSE : 2024-67462-86575

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Route de Kintzheim
67600 SELESTAT

Valeur :

420 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur
vénales »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Sélestat

Affaire suivie par : M. François HANOT, Directeur PACV - tél. 06 30 50 36 27 - hanot@ville-selestat.fr

Vos références : /

2 - DATES

de consultation :	27/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/11/2024

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

Cession par la commune d'un terrain à bâtir.

Le consultant précise dans sa saisine qu'un prix de 500 000 € HT a été négocié.

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 le 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.

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.

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

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.

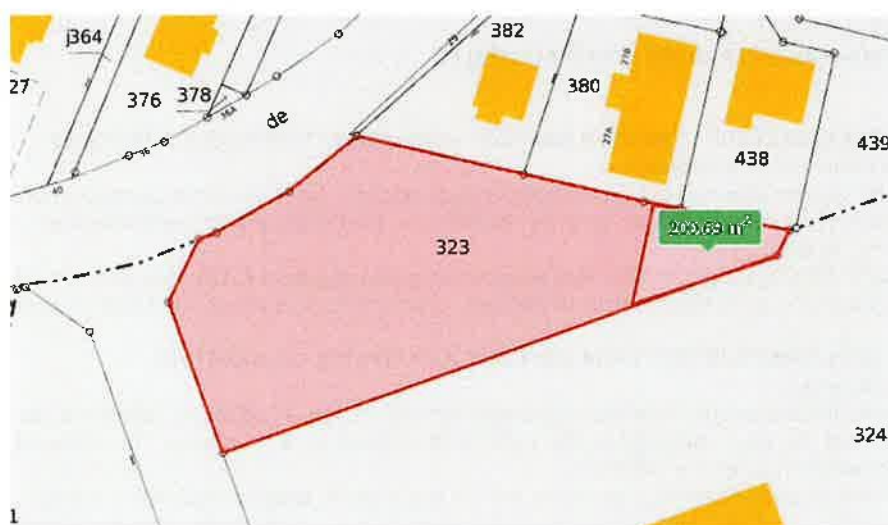
À vol d'oiseau, Sélestat se trouve approximativement à mi-distance entre Strasbourg et Mulhouse, la première étant à 42 kilomètres au nord, et la seconde à 57 kilomètres au sud.

4.2. Références cadastrales

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

Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ares)	Zonage
20	323	Route de Kintzheim	23,71	UC

4.3. Descriptif



La parcelle, de forme grossièrement triangulaire, se situe au Sud de l'agglomération de Sélestat, à proximité immédiate de la zone d'activités Sud. Elle se situe à l'angle de la rue de Zellenberg et de la route de Kintzheim et jouxte une zone pavillonnaire déjà existante. Environ 2 ares au niveau de la pointe sont non constructibles en raison des contraintes d'urbanisme. Elle est en nature de taillis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle appartient à la commune de Sélestat.

5.2. Conditions d'occupation

Elle est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Urbanisme : la parcelle section 20 n° 323 est située en zone UC du Plan local d'Urbanisme de Sélestat, dont la dernière modification a été approuvée le 22 juin 2023.

La zone UC est une zone équipée qui regroupe des zones résidentielles existantes comprenant essentiellement de l'habitat individuel. En outre, elle comporte 4 secteurs particuliers :

- UCa : zone résidentielle composée de grandes parcelles à faible emprise au sol,
- UCb : regroupant un ensemble de pavillons dans un tissu bâti relativement lâche non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- UCc : regroupant d'anciennes cités ouvrières,
- UCd : zone à réserver à l'habitat mais dont l'existant présente un caractère hétéroclite.

La zone UC, ainsi que les secteurs UCb et UCc sont concernés 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.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales - eaux usées,...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Cependant dans le secteur UCb, en l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

Electricité

A l'intérieur des flots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées :

- à l'alignement des façades des immeubles existants lorsqu'elles forment un ordre continu (toutefois, des décrochés pourront être tolérés pour des raisons de sécurité routière ou d'esthétique architecturale avec un maximum de 40% de la longueur de la façade),
- à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture, ...) pourront être situés dans cette bande de 3 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront :

- s'implanter à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne peut être inférieure à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq 3$ mètres minimum,
- être comprises dans un gabarit enveloppe défini par un angle de 45 degrés mesuré à 3 mètres de hauteur comptés à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant travaux relevé sur limite(s) séparative(s). La règle du gabarit enveloppe a pour objet de définir un espace dans lequel la ou les constructions peuvent s'implanter sans pour autant imposer une implantation sur limite(s) séparative(s). Toutefois, en cas d'implantation sur limite(s) séparative(s), la longueur des façades sur limite n'excédera pas 10 mètres par limite séparative et 14 mètres sur la longueur cumulée des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement à partir du niveau moyen de la voie de desserte publique ou privée, relevé sur la limite entre le terrain d'assiette du projet et ladite voie. Dans l'hypothèse d'une construction en second front, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain naturel avant travaux, relevé dans l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8,50 mètres à la gouttière et 9,50 mètres à la base de l'acrotère hors attique (= au fil d'eau. Dans cette hypothèse un seul attique sera admis) et à 12 mètres de hauteur totale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs (de types scolaires, culturels, sports, loisirs, administratifs,...) peuvent excéder les hauteurs définies à l'alinéa précédent.

Néanmoins la hauteur maximale des constructions et installations comprises dans le périmètre circulaire, situé aux abords immédiats des antennes TDF tel que reporté au plan de zonage et classé en UC, n'excéderont pas 12 mètres.

Qualification du terrain :

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

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 - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

L'étude de marché s'est attachée à recenser des actes notariés de cession des terrains à bâtir à Sélestat.

Les terrains de plus de 5 ares ont été privilégiés, compte tenu de la grande surface du bien à estimer. Cinq ventes ont été répertoriées entre 2022 et 2024.

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	N°	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARES)	PRIX	PRIX / ARE	ZONAGE
31/03/22	SELESTAT	49	329		RUE DES DAHLIAS	31,45	780 000 €	24 801 €	UC
24/11/22	SELESTAT	21	401/86-399/63	10	RUE CHOPIN	13,67	235 000 €	17 191 €	UC
07/12/22	SELESTAT	17	753/33		RUE DU LANDSBERG	6,11	149 695 €	24 500 €	UC
03/03/23	SELESTAT	8	152		RUE JEAN FRANCOIS CHAMPOLLION	5,74	100 000 €	17 422 €	UC
30/05/24	SELESTAT	16	104	6	RUE DES BELGES	5,17	95 761 €	18 522 €	UC
Moyenne :								20 487 €	
Médiane :								18 522 €	
Valeur basse :								17 191 €	
Valeur haute :								24 801 €	

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

La valeur d'un terrain à bâtir dépend de nombreux facteurs qui sont de plusieurs ordres :

- physiques : superficie, configuration, accessibilité aux voies et aux réseaux,...
- juridiques : réglementation en matière d'urbanisme, servitudes,
- socio-économiques : marché immobilier local, critères d'investissement à long terme.

Les valeurs moyenne et médiane sont respectivement de 20 487 € HT/are et 18 522 € HT/are. Les prix à l'are s'étendent dans une fourchette allant de 17 191 € HT l'are à 24 801 € HT l'are.

Les terrains recensés par l'étude présentent des surfaces allant de 5,17 ares à 31,45 ares. Aucune corrélation nette ne se dégage entre surface et prix.

La cession du 31/03/2022 correspond à la valeur haute du marché et concerne le terrain de plus grande importance. Cette emprise a été cédée à un promoteur dans le cadre d'une opération de construction immobilière. D'une manière générale, les prix négociés par les promoteurs se situent parmi les valeurs hautes du marché.

La vente du 07/12/2022, affiche la 2ème valeur la plus haute du marché. Elle concerne un terrain à bâtir situé dans un lotissement, de belle configuration carrée.

Les trois autres ventes se rapprochent de la valeur basse du marché, à respectivement 17 191 € HT/are, 17 422 € HT/are et 18 522 € HT/are. Les deux premières concernent des terrains de fond ; le troisième terrain a été cédé à un propriétaire riverain.

Au cas présent, la parcelle à évaluer a une configuration particulière et se situe à proximité immédiate d'une zone d'activité. De plus, environ deux ares de terrain, au niveau de la pointe Est, sont non constructibles en raison des mesures et des contraintes d'urbanisme. Aussi, pour ces deux ares, un abattement de 50 % sera-t-il appliqué.

Aussi, compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques propres au bien à estimer et du marché immobilier local, la valeur médiane de 18 522 € HT/are, arrondie à **18 500 € HT/are**, sera retenue. Soit :

$$\begin{aligned} 21,71 \text{ ares} \times 18\,500 \text{ € HT/are} &= 401\,635 \text{ € HT} \\ 2 \text{ ares} \times 18\,500 \text{ € HT/are} \times 50 \% &= 18\,500 \text{ € HT} \end{aligned}$$

La parcelle section 20 n° 323, d'une contenance de 23,71 ares est estimée à 420 135 € HT, arrondie à **420 000 € 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 **420 000 €**.

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 378 000 €.

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,
L'adjoint à la Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Pierre HEYD

Inspecteur Principal des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 28/02/2025

Reçu en préfecture le 28/02/2025

Publié le



ID : 067-216704627-20250228-DCM_015_2025-DE