

<b>Numéro</b>	<b>DL221129-VS01</b>	
<b>Nature de l'acte</b>	Délibération	
<b>Matière</b>	Domaine – patrimoine – aliénations	
<b>Objet</b>	Cession de la parcelle communale cadastrée en section 1 N° 451/212, place du Temple à Illkirch-Graffenstaden	

## VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

### Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 26 janvier 2023 à L'illiade

L'an deux mil vingt-trois le vingt-six janvier à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni à L'illiade - en session ordinaire - sur convocation et sous la présidence de Monsieur Thibaud PHILIPPS, Maire.

#### **Etaient présents :**

PHILIPPS Thibaud, Maire, SAIDANI Lamjad, SEIGNEUR Sylvie, SCHEUER Serge, DREYFUS Elisabeth, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, RICHARD Yvon, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, Adjoints, PFISTER Luc, KIRCHER Jean-Louis, STEINHART André, HEIM Valérie, MASSÉ-GRIESS Dominique, DIDELOT Sandra, DABYSING Davina, RINKEL Marie, FROEHLY Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte, MAGDELAINE Séverine, GENDRAULT Pascale, RIMLINGER Barbara, BEAUJEU Rémy, KOUJIL Soufiane, FRUH Marie-Josée, LONGECHAL Béatrice, Conseillers

#### **Etaient absents :**

- Monsieur Hervé FRUH ayant donné procuration à Monsieur Yvon RICHARD
- Monsieur Fabrice KIEHL ayant donné procuration à Madame Sandra DIDELOT
- Madame Stéphanie CLAUS ayant donné procuration à Madame Dominique MASSÉ-GRIESS
- Monsieur Cédric HERBEAULT ayant donné procuration à Madame Marie-Josée FRUH
- Monsieur Emmanuel BACHMANN ayant donné procuration à Madame Martine CASTELLON
- Monsieur Thomas LEVY ayant donné procuration à Madame Pascale GENDRAULT

**Secrétaire de séance :** Monsieur Alexandre VINCENT-BEAUME  
Directeur Général des Services

---

Nombre de conseillers présents : 29  
 Nombre de conseillers votants : 35  
 Date de convocation et affichage : 20 janvier 2023  
 Date de publication délibération : 27 janvier 2023  
 Date de transmission au Contrôle de Légalité : 27 janvier 2023

Accusé de réception en préfecture  
067-216702183-20230126-DL221129-VS01-DE  
Date de réception préfecture : 27/01/2023

<b>Numéro</b>	<b>DL221129-VS01</b>	1/2
<b>Matière</b>	3.2.Domaine - Patrimoine - Aliénations	

## **IV. PATRIMOINE COMMUNAL**

### **1. CESSION DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTRÉE EN SECTION 1 N° 451/212, PLACE DU TEMPLE À ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**

Lors de la vente de leur propriété, le notaire de Madame et Monsieur DIAS COTA, propriétaires d'une parcelle cadastrée rue du Temple à Illkirch-Graffenstaden, en section 1 N° 290, en charge de l'acte, a constaté que la propriété des époux DIAS COTA débordait sur une partie de la parcelle cadastrée en section 1 N°387/212, actuellement propriété de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Aussi, afin de régulariser la situation, il est proposé au Conseil Municipal de céder la parcelle désignée ci-dessous au profit des conjoints DIAS COTA ou de tout autre propriétaire comme tel dudit bien, domiciliés 2 place du temple à 67400 Illkirch-Graffenstaden, selon les conditions suivantes :

- Sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden, la parcelle cadastrée en section 1 n° 451/212, place du Temple d'une contenance de 4 centiares et propriété de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Ladite parcelle est issue de celle, de plus grande contenance, cadastrée en section 1 n° 387/212, conformément au procès-verbal d'arpentage n° 4900A, enregistré par le service du cadastre de Strasbourg.

Le bien ainsi décrit a fait l'objet d'une estimation de valeur vénale, en date du 30 novembre 2022, par les services fiscaux à 40 000 € l'are, soit 1 600 € pour la parcelle section 1 N° 451/212 d'une contenance de 4 centiares.

Dans la continuité de l'ensemble des cas de régularisations foncières, il est envisagé que la commune prenne en charge la moitié des émoluments du notaire, autrement dit, les frais d'établissement de l'acte de vente à l'exclusion, bien entendu, des impôts, taxes et droits d'enregistrement pouvant être dus par l'acquéreur.

**Vu, le plan de localisation du bien concerné,**

**Vu, le procès-verbal d'arpentage n° 4900A du 6 octobre 2022 relatif à la parcelle cadastrée en section 1 n° 451/212,**

**Vu, l'avis sur la valeur vénale de la Division du Domaine n° 2022-67218-84625,**

**Il est proposé au Conseil Municipal :**

- **d'approuver la cession de la parcelle cadastrée en section 1 n° 451/212, aux conditions ci-dessus et définies au profit de Madame et Monsieur DIAS COTA ou de tout autre propriétaire comme tel dudit bien, soit une contenance approximative de 4 centiares au prix de 1 600 € (mille six cents euros) ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou pièce nécessaire en vue de procéder à ladite cession et d'approuver la prise en charge de la moitié des émoluments du notaire telle que cette notion est définie ci-avant.**

<b>Numéro</b>	<b>DL221129-VS01</b>	2/2
<b>Matière</b>	3.2.Domaine - Patrimoine - Aliénations	

**Le Conseil Municipal,  
après en avoir délibéré,  
adopte à l'unanimité la présente délibération.**

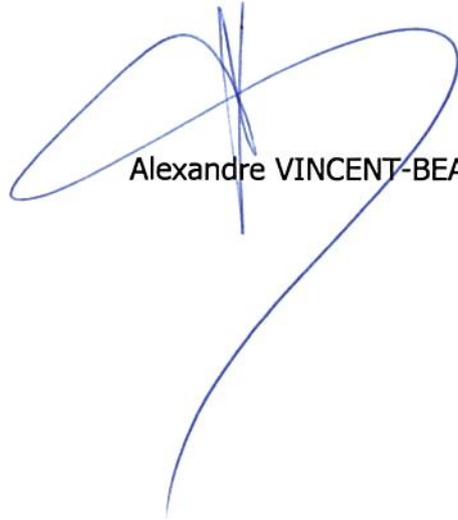
Pour extrait conforme

Le Maire



Thibaud PHILIPPS

Le secrétaire de séance



Alexandre VINCENT-BEAUME



284

291

290

280

387

386

281

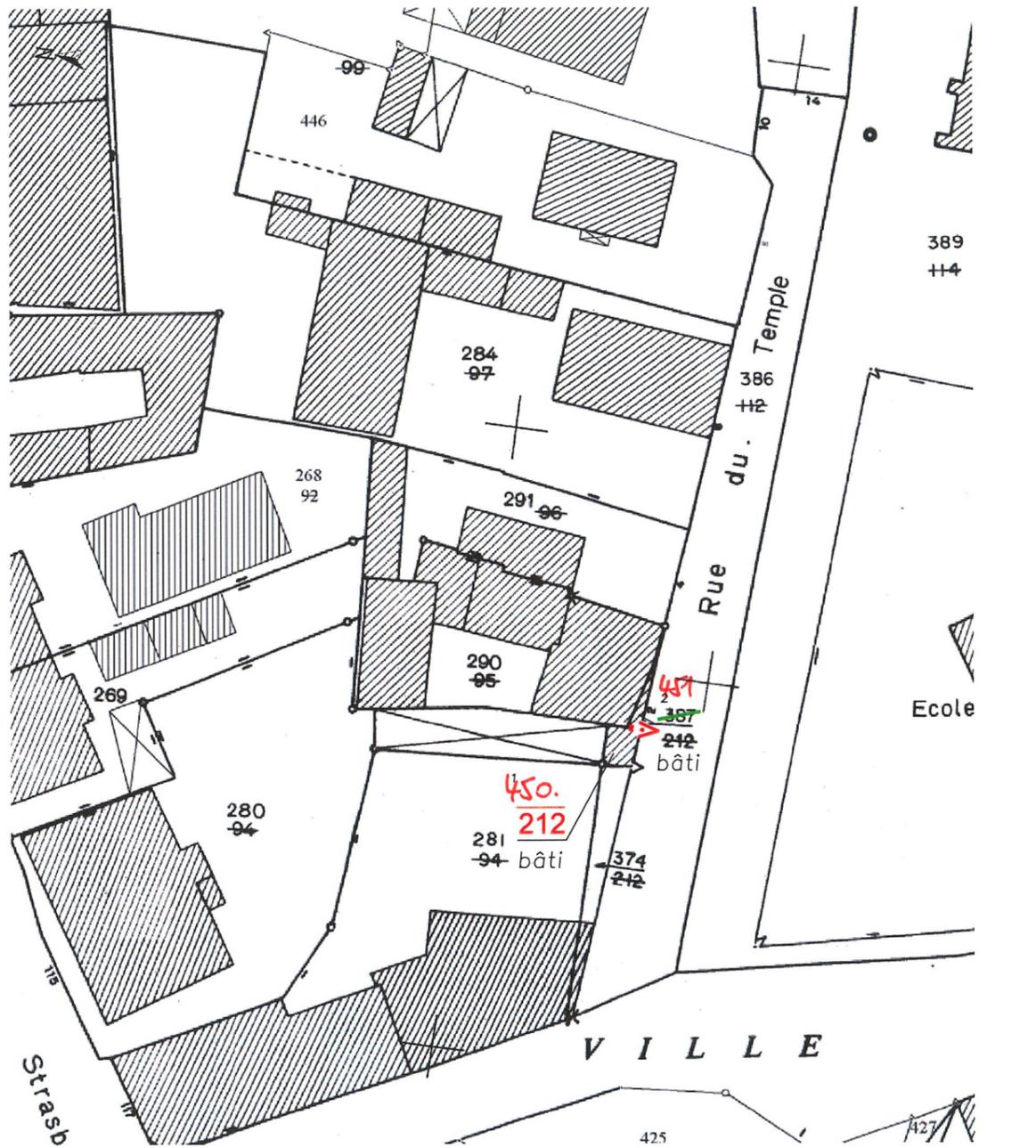
374

389

Commune de ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Section : 1 Lieudit : Place du Temple

Echelle : 1/500



Les parcelles <sup>1</sup>  $\frac{450}{387}$  et <sup>2</sup>  $\frac{451}{212}$  appartiennent à la Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN.

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

6463 PVA. Exp

(Janvier 1991)

dr.8594

Département

Bas-Rhin

Commune

ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Tribunal d'Instance

Strasbourg

Date de dépôt

# PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884 applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT

4900A

Section 1 Numéros 387/212

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À Molsheim Le 06 octobre 2022

Le Géomètre-expert

Vincent FREY  
9, rue Jean-Marie Lehn  
67120 MOLSHEIM  
Tél. 03 88 38 00 04  
N° D'INSCRIPTION 5437

CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

À MOLSHEIM Le 07 OCT. 2022

L'inspecteur

Anne PFISTER  
Inspecteur  
des Finances publiques

Pôle Topographique  
du Bas-Rhin

N° 6463 - PVA - exp - Imprimerie Nationale - 1 403204 O 59 [50] - Janvier 1991



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  
Mél. : [drfip67.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

Strasbourg, le 30/11/2022

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nathalie STAHL  
[nathalie.stahl@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:nathalie.stahl@dgifp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 88 10 35 18  
Réf.DS : 10577832  
Réf.OSE: 2022-67218-84625

à

Commune d'Illkirch-Graffenstaden

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE ANNULE ET REMPLACE CELUI DU 24/11/2022**

*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)*



<i>Désignation du bien :</i>	Terrain à bâtir
<i>Adresse du bien :</i>	Place du Temple
<i>Commune :</i>	67 400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
<i>Valeur :</i>	4 400 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.**

**Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.**

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Vincent TISSOT (patrimoine@illkirch.eu)

## 2 - DATE

de consultation :	14/11/2022
de visite de l'immeuble :	Absence de visite
du dossier complet :	14/11/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Le consultant souhaite régulariser des micro parcelles occupés par des riverains.

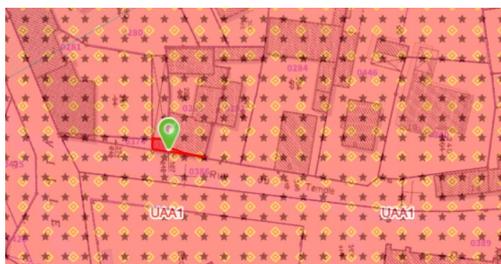
## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de Illkirch-Graffenstaden sous les références suivantes :

SECTION	PARCELLE	Surface parcelle	Parcelle suite PVA	Surface parcelles à détacher	Zonage PLUI
1	387/212	0,11	450/212	0,07	UAA1
			451/212	0,01	

### 4.2. Descriptif - Situation particulière (environnement, accessibilité, voirie et réseau)



La parcelle 387/212 est située dans le centre d'Illkirch, petit quartier résidentiel. La parcelle a fait l'objet d'un procès-verbal d'arpentage en date du 6 octobre 2022 en vue de régulariser une parcelle, appartenant à la commune d'Illkirch, sur bâtie d'une maison appartenant au propriétaire riverain.

La parcelle installée en longueur le long de la voirie est de forme triangulaire.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle 387/212 est propriété de la commune d'Illkirch.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

La maison de la propriété riveraine empiète sur la parcelle.

## 6 - URBANISME

Les parcelles cadastrées section 1 N° 450/212 et 451/212 sont situées en zone UAA1 du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg, dont la dernière modification a été approuvée le 25 juin 2021.

La zone UAA est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif). Elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

### Qualification du terrain :

L'emprise 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 déclarée constructible et desservie par les VRD.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

L'étude a porté sur des cessions de petites parcelles inférieures à un are, installées en zone constructible du PLUI, pour la période 2018-2022.

#### 8.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

DATE	COMMUNE	ADRESSE	SECT	N° PLAN	SURFACE (ares)	PRIX €	VALEUR €/are	ZONE PLU	OBSERVATIONS
03/05/18	ILLKIRCH	av Schanzmatt	12	202	0,20	3 050 €	15 250 €	UCB1	Ville à partic//délaié voirie
03/09/18	ILLKIRCH	r des Vignes	32	1108	0,35	4 038 €	11 537 €	UCA4	SEI 2018/68, acq riverain, terrain enclavé
18/12/19	ILLKIRCH	r Ceiture/Vincent Scotto	3	490	0,25	4 500 €	18 000 €	UCA4	EMS à riverain
30/09/20	ILLKIRCH	pl du Calvaire/rte Strbg	28	654, 656, 662	0,78	9 126 €	11 700 €	UB3	Vte ville IG, triangle inconstructible acq° riverain
30/09/20	ILLKIRCH	des Champs	32	597	0,62	7 154 €	11 539 €	UCA4	Vte ville IG à riverain, bande entre propriétés privées
30/09/20	ILLKIRCH	des Champs	32	552	0,80	9 231 €	11 539 €	UCA4	Vte ville IG à riverain, bande entre propriétés privées
30/09/20	ILLKIRCH	des Champs	32	599	0,54	6 231 €	11 539 €	UCA4	Vte ville IG à riverain, bande entre propriétés privées
02/09/21	ILLKIRCH	1 rue des écoles	15	171/26-173/26-175/25	0,68	16 000 €	23 529 €	UAA1	parcelle biscornue tout en longueur
29/11/21	ILLKIRCH	Eschauer Pfad	40	996	0,47	4 700 €	10 000 €	UCA4	
30/03/22	ILLKIRCH	rue des Boulangers	11	491/102	0,06	2 400 €	40 000 €	UCA4	entre particulier
						<b>Moyenne</b>	<b>16 463 €</b>		
						<b>Médiane</b>	<b>11 619 €</b>		
17/10/19	ILLKIRCH	154 rte Lyon	16	457,459	0,29	42 000 €	144 828 €	UB2	Entre stés

Les prix sont compris entre 10 000 € HT/are et 23 529 € HT/are.

La moyenne et la médiane sont respectivement à 13 848 € HT/are et 11 539 € HT/are.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes plus anciens n'ont pas été retenus. De plus, un terme a été écarté en raison de l'écart de prix par rapport au marché de ces petites parcelles.

Les termes répertoriés correspondent en majorité à des ventes de la ville à des propriétaires riverains. Les prix pratiqués tiennent compte de la configuration du terrain et de sa situation, mais encore des éventuels droits à construire résiduels.

Deux termes semblent intéressants. Le premier se rapporte à l'acte d'acquisition d'un terrain de 0,68 ares installés dans le même zonage que les parcelles à estimer. Il a été vendu à 23 529 € HT/are.

Le second concerne la vente entre particulier d'une micro parcelle de superficie similaire aux biens à évaluer. La vente a été réalisée au prix de 40 000 € HT/are.

Au cas présent, les parcelles cadastrées section 1 N° 450 et 451 sont partiellement impactées par la maison appartenant au propriétaire riverain. Les parcelles sont installées en bordure de voirie. Il s'agit d'une régularisation suite à construction sur bien d'autrui.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques du bien, des prix du marché local, la valeur vénale est fixée à la valeur haute des termes de comparaison soit 40 000 € HT/are :

— pour la parcelle section 1 N° 450/212 :  $0,07 \times 40\,000 \text{ € HT/are} = 2\,800 \text{ € HT}$

— pour la parcelle section 1 N° 451/212 :  $0,04 \times 40\,000 \text{ € HT/are} = 1\,600 \text{ € HT}$

La valeur vénale des parcelles cadastrées section 1 N° 450/212 et 451/212 d'une superficie totale de 0,11 ares est estimée à 4 400 € 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 4 400 € 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 3 960 € 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 et par délégation,



Nathalie STAHL

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.*