

Délibération n°CA-2023-50 Désaffectation des locaux de l'ancienne caserne de JUSSEY

Membres élus ayant voix délibérative

En exercice : 23 Date de convocation : 15 novembre 2023
Présents : 16 Quorum fixé à 12 membres
Votants : 16
Procurations : 0

Résultats du vote :

Voix "pour" :

Voix "contre" :

Abstentions :

<u>Titulaires</u>	Présent	Excusé	A reçu pouvoir de
M Laurent BAILLY	X		
M. Benoît CORNU		X	
Mme Edwige EME	X		
Mme Marie-Claire FAIVRE		X	
M. Jean-Claude GAY	X		
Mme Martine PEQUIGNOT		X	
M. Bernard PIQUARD	X		
Mme Christelle RIGOLOT	X		
M. Yves KRATTINGER	X		
M. Jean-Jacques SOMBSTHAY	X		
Mme Isabelle ARNOULD		X	
M. Jean-Marie BERTIN	X		
M. Thierry BORDOT		X	
M. Thomas OUDOT	X		
Mme Carmen FRIQUET	X		
M. Frédéric BURGHARD	X		
M. Jean-Paul CARTERET		X	
M. Patrick GOUX	X		
M. Jérôme LALLEMAND		X	
M. Sylvain GUILLEMAIN		X	
Mme Marie BRETON	X		
M. Francis ABRY	X		
M. Gilles MARSOT	X		

<u>Suppléants</u>	Présent	Excusé
Mme Claudy CHAUVELOT-DUBAN		
Mme Karine GUILLEREY		X
M. Laurent SEGUIN		
Mme Sylvie COUTHERUT		X
Mme Patricia FASSET		
M. Fernand BURKHALTER		
Mme Véronique GRANDJEAN		
Mme Carole MICHEL		
Mme Sylvie MANIERE		
M. Dimitri DOUSSOT		
Mme Martine GAUTHERON		X
Mme Corinne BONNARD		
Mme Isabelle GEHIN		X
M. Michel RICHARD		
M. Hervé PULICANI		
Mme Corinne JEANPARIS		
Mme Christelle CLEMENT		X
M. René ROBERT		
M. Jean-Claude TRAMESEL	X	
Mme Monique BOUCRY		X
M. Régis PINOT		
M. Gabriel CHARBONNIER		
M. François LAURENT		

Membres élus ayant voix consultative

<u>Titulaires</u>	Présent	Excusé
CNE Maxime GERARD	X	
SCH Stéphane GILLET	X	
CNE Michel TOURDOT	X	
ADC Laurent LAMARCHE		X
M. Gilles VIENNET	X	

<u>Suppléants</u>	Présent	Excusé
LTN Rodolphe TAILLARD		
ADC Dimitri AIME		
LTN Michaël COUROUX		
ADJ Françoise VALEUR		X
Mme Muriel PEREUR		

Membres de droit

	Présent	Excusé
M. Romain ROYET, préfet de la Haute-Saône		X
Direction des services du cabinet de la Préfecture	X	
M. le colonel Stéphane HELLEU, directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Saône	X	
M. le lieutenant-colonel Denis LAPREVOTE-TARNAUD, Référent mixité et lutte contre les discriminations et référent sûreté et sécurité	X	
M. le commandant Richard VERGUET, président de l'Union Départementale des Sapeurs-Pompiers de la Haute-Saône	X	
M. le médecin lieutenant-colonel Florent NOËL, médecin-chef du Service de Santé et de Secours Médical des Sapeurs-Pompiers de la Haute-Saône		X
M. Étienne SAÏD, responsable de la paierie départementale de la Haute-Saône, représenté par M. BOUGUETTOUCHA		X

Étaient également présents

M. le colonel Ralph JESER, directeur adjoint du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Saône
M. le lieutenant-colonel Franck BEL, chef d'Etat-Major du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Saône
Mme Sylvie JUIN, cheffe du pôle « Administration Générale »
Madame Céline BRUBACH, cheffe du service « Finances »

L'an deux mille vingt-trois, le quinze décembre, à seize heures, les membres du conseil d'administration du Service Départemental d'Incendie et de Secours se sont réunis, en application des articles L1424-27 et L1424-28 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de **Monsieur Yves KRATTINGER**, président du service départemental d'incendie et de secours.

Cette séance s'est tenue à l'Hôtel du Département, espace Cassin.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'acte de cession du 15 mai 2002 signé entre la commune de JUSSEY et le SDIS,

Vu la convention réglant les modalités de mise à disposition de terrains communaux pour la construction du centre de secours du SDIS et du centre technique de Jussey, et portant modalités de l'échange des terrains communaux en contre partie de l'ancienne caserne du SDIS et de locaux du centre technique départemental au profit de la commune de Jussey, signée entre le Département, la commune de JUSSEY et le SDIS, le 16 mars 2018.

Après avoir entendu les précisions données par le **colonel Stéphane HELLEU**, rapporteur de ce dossier, en ces termes :

Le 15 mai 2002, la commune de JUSSEY a cédé gratuitement au SDIS la pleine propriété d'un ensemble immobilier situé place du Champ de Foire à JUSSEY (70500) par acte notarié établi par Maître HENNART, le tout cadastré S° AL, lieudit « La Ville », n° 270 et n° 708. Aucune clause de rétrocession n'était prévue à l'acte.

D'une superficie de 274,20 m², le bâtiment à usage de caserne sis place du Champ de Foire comprend un bureau, un garage pour ambulance, un grand garage, une salle de réunion, des vestiaires et une chaufferie.

Courant 2017, dans le cadre de la réorganisation territoriale des centres techniques départementaux et compte-tenu de la mutualisation de certains équipements avec le SDIS, le Département a acté la construction de nouveaux bâtiments, sur un même site, pour le centre d'intervention de JUSSEY et le centre technique de JUSSEY. A cet effet, une convention tripartite, réunissant le Département, le SDIS et la commune de JUSSEY, a été signée le 16 mars 2018. Cette convention règle d'une part les modalités de mise à disposition de terrains communaux pour la construction du centre de secours et du centre technique départemental, et d'autre part les modalités de l'échange des terrains communaux en contrepartie de l'ancienne caserne et des locaux du centre technique au profit de la commune de JUSSEY.

Selon les termes de la convention, à l'entrée dans les locaux du nouveau centre technique départemental et de la nouvelle caserne, le Département et le SDIS cèderont respectivement les bâtiments des services techniques et de l'ancienne caserne, à la commune de JUSSEY, en concluant un acte d'échange sans soulte. La convention précise que cet acte sera rédigé en la forme authentique par l'étude de Maître STRIEVI à JUSSEY.

Le transfert du centre d'intervention de JUSSEY dans ses nouveaux locaux intervenu le 1^{er} février 2023 implique l'application des dispositions de la convention tripartite de 2018. Avant que le SDIS ne cède la pleine propriété de l'ancienne caserne à la commune de JUSSEY et ne signe l'acte d'échange, il appartient à la présente assemblée délibérante de constater la désaffectation du bâtiment à usage de caserne et de déclasser cet ensemble immobilier.

Pour information, le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques du DOUBS, compétent territorialement, a évalué l'ensemble immobilier le 04 octobre 2023 et fixé l'estimation à 35 000 euros.

Enfin, il est précisé que le formalisme attaché à l'acte d'échange, notamment la désignation de la personne autorisée à représenter le SDIS, relève des compétences déléguées au bureau du conseil d'administration du SDIS. En l'état, le projet d'acte d'échange n'a pas été porté à la

connaissance du Département et du SDIS. Il doit normalement faire l'objet d'un rapport devant les instances délibératives respectives début 2024.

En conséquence, il est demandé aux membres du conseil d'administration de bien vouloir constater la désaffectation du bâtiment à usage de caserne à la date du 1^{er} février 2023, et déclasser l'ensemble immobilier cadastré S° AL, lieudit « La Ville », n° 270 et n° 708, sis place du Champ de Foire à JUSSEY (70500).

Décision

Les membres du conseil d'administration, **à l'unanimité**, constatent la désaffectation du bâtiment à usage de caserne à la date du 1^{er} février 2023, et déclassent l'ensemble immobilier cadastré S° AL, lieudit « La Ville », n° 270 et n° 708, sis place du Champ de Foire à JUSSEY (70500).

Le président du conseil d'administration,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

070-287000012-20231215-CA-2023-50-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2023

Affichage : 21/11/2023



Yves KRATTINGER

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/10/2023

**Direction départementale des Finances Publiques
du Doubs**

Pôle d'évaluation domaniale

63 Quai Veil Picard
25 030 Besançon Cedex

Téléphone : 03.81.25.20.20

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Directeur du SDIS

Affaire suivie par : Cyril Proudhon

téléphone : 03 81 25 22 27/06 13 61 53 57

courriel : cyril.proudhon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 13680721

Réf OSE : 2023-70292-61431

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 :

Caserne de pompier (essentiellement des garages)

Adresse du bien :

Place du Champ de Foire 70500 Jussey

Valeur :

35 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GIRARD PIERRE

2 - DATES

de consultation :	11/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/10/2023

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

Il a été précisé que la cession se fera à la commune de Jussey à titre gratuit.

Pas de diagnostic fourni.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Jussey	AL 270	Place du Champ de Foire	154	Caserne
Jussey	AL 708	Place du Champ de Foire	149	Caserne
		TOTAL	303	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une caserne de pompier construite en 1956, essentiellement à usage de stationnements fermés, avec 5 portes de garage sectionnelles, sans terrain. Le bâtiment est construit en « dur » avec une toiture en tuiles. Il comprend une petite partie bureaux. Le bâtiment est vide depuis le 1^{er} février 2023.

État général intérieur et extérieur : passable



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Jussey est une commune de 1 548 habitants située à une quarantaine de minutes de route au nord-ouest de Vesoul.

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

La caserne est située à la place du Champ de Foire, une grande place située autour d'équipements publics à usage essentiellement de stationnement, avec un accès à la rue de l'Hôtel de ville

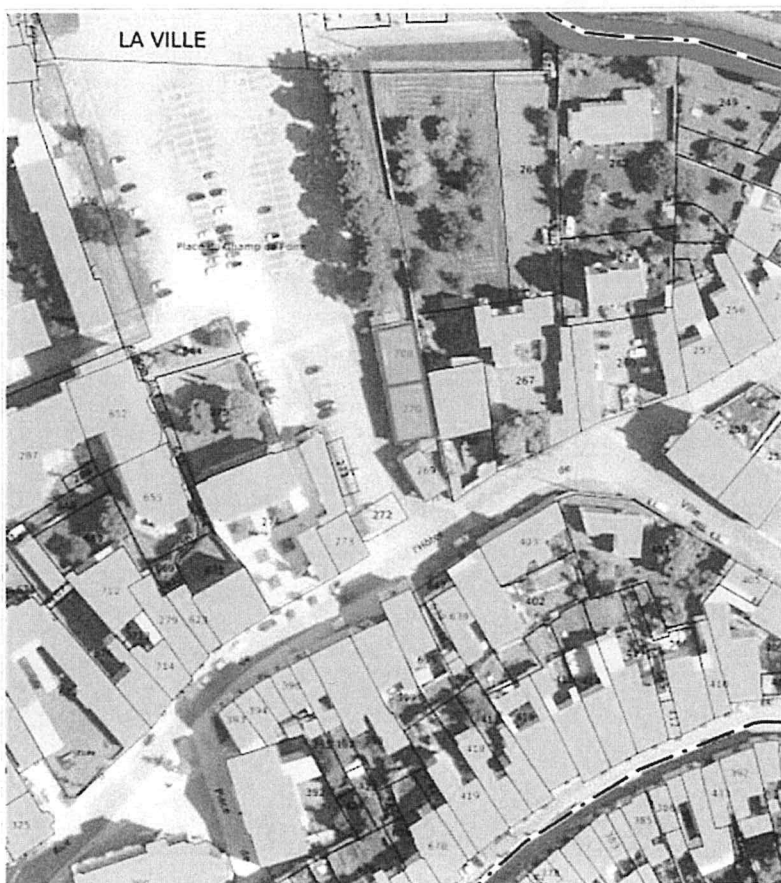


Photo de l'essentiel de la superficie (à usage de garage)

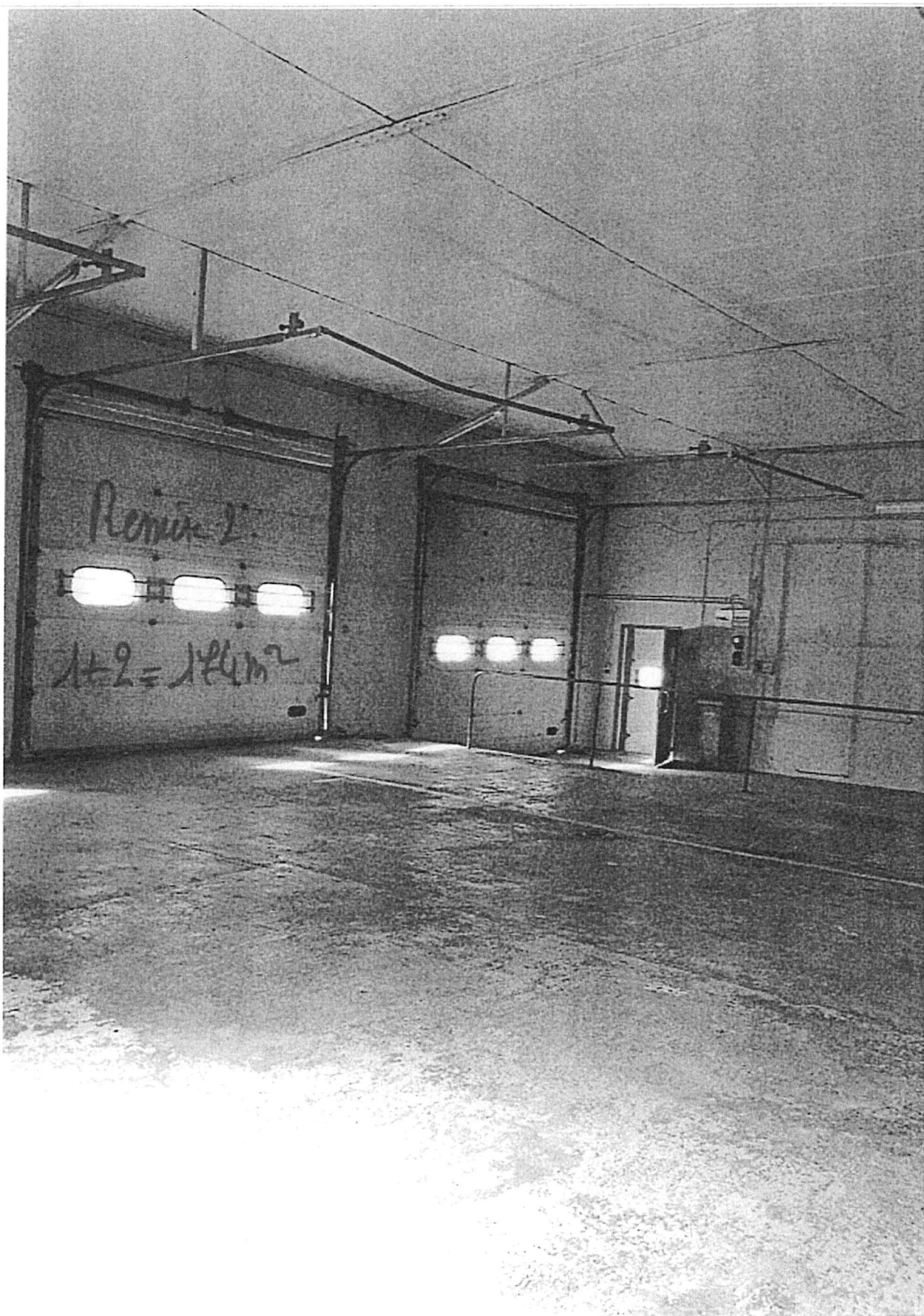


Photo d'une pièce Foyer



4.5. Surfaces du bâti

Surface transmises par le consultant : 274 m² de bâtiment décomposés de la façon suivante. Garages 174m² et 100m² pour le reste (9m² sanitaires - 16m² bureau - 19m² vestiaires - 37m² foyer - 19m² circulations).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SERVICE DÉPARTEMENTAL INCENDIE ET SECOURS

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Sans objet

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE


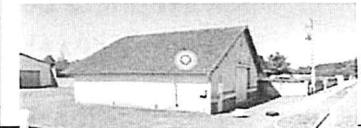
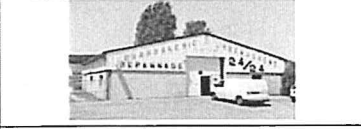



8.1. Études de marché

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

Recherche de hangar en haute-Saône ou à proximité de Jussey sur les 5 dernières années

N° TC	Ref. Cadastre	Département	Localisation	Surface terrain	Superficie	Prix	Prix/m ²	Description et observations sur le bien		
1	228//AB/754//	70	FAVERNEY, 5 rue Colbert		19/12/19	393	15000	41 €	Un petit bureau + stockage	
2	267//AB/66//	70	GEVIGNY-ET-MERCEY 7 RUE DE JUSSEY		22/1/21	1000	20 000 €	20,00	Hangar semblant en très mauvais état à démolir	
3	153//Z/76// 153//A3/161//	70	CINTRÉY 8 RUE DU HAUT DE ROUSSEY	3546	26/03/19	960	25 000 €	26 €	Un hangar avec un terrain attenant (3546 m ²)	
4	177//D/286// 177//D/285//	70	CORRE 10 3 RUE PIERRE BILLECARD	386	23/1/21	150	8 000 €	53 €	Hangar ouvert. Terrain 386 m ²	
							Moyenne	40 €		
							Dominante	41 €		

Ateliers artisanaux en Haute-Saône ces 4 dernières années

N° TC	Ref. Cadastre	Département	Localisation	Date transaction	Surface terrain	Superficie	Prix de cession ou valeur vénale du bien	Prix/m²	Description et observations sur le bien	
1	377//ZA/ 239//	70	MESANDANS 4 RUE DE LA GUGELLE	09/12/2020	675	200	79 500 €	398 €	Bâtiment pro avec un atelier, carrelages, bureau	
2	561//A/286//	70	VILLERSEXEL 291 RUE DU STADE	28/01/2021		110	60 000 €	545 €	Bât artisanal. Murs béton et tuiles. Ancien centre CT.	
3	363//JC/ 170//	70	MONTIGNY-LES-VESOUL	27/02/2020	1 RUE DE LA PRAIRIE	324	114 000	352 €	Carrosserie automobile	
4	421//B/E/01//	70	FORT-SUR-SAONE	18/04/2019	3 RUE DE LA MOGNOTTE	300	121 200	404 €	Garage automobile	
5	482//AC/ 298//	70	SCEY-SUR-SAONE-ET-ST-ALBIN 5574 L ECU	06/11/2019		200	85 000	425 €	Bat. Artisanal, garage, stockage	
6	482//A/309//	70	SCEY-SUR-SAONE-ET-ST-ALBIN 50 A RUE ARMAND PAULMARD	28/10/2020		250	90 000	360,00	Bat artisanal et commercial (boulangerie). Const 1997, murs en bétons et tuiles	
							Moyenne	425		
							Dominate	404		

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

La partie bureaux peut-être assimilée aux termes de comparaison de bâtiment artisanaux, l'état et l'absence de terrain justifiant de retenir la valeur basse minorée de 20 %, soit 280 € /m², la partie garage peut-être assimilée aux hangars, l'absence de terrain étant compensée par la petite superficie, mais le bâtiment est construit en dur, ce qui justifie de majorer la valeur de 20 %, soit une valeur arrondie à 50 € /m².

Soit une valeur de $280 \text{ € /m}^2 * 100 \text{ m}^2 = 28 000 \text{ €} + 174 \text{ m}^2 * 50 \text{ € /m}^2 = 8 700$, soit une valeur de 36 700 € arrondie à 35 000 € soit 128 € /m².

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 **35 000 €**.

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 31 500 €.

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 la Directrice et par délégation,
Proudhon, Cyril

Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

070-287000012-20231215-CA-2023-50-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2023

Affichage : 21/11/2023



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.