

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le 29 juin à 18h15, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents :** Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Gilles PERRIN, Fabrice PETITJEAN, Florence PFHURTER, Sophie PHILIPPE, Annick PRENAT, Jean RACINE, Lionel ROY, Françoise THOMAS, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires**, Bernadette BAUMGARTNER et Gisèle LAMARE **membres suppléants**.

**Étaient excusés :** Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Martine BENJAMAA, Chantal BEQUILLARD, Thomas BIETRY Anne Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Gérard FESSELET, Vincent FREARD, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Thierry MARCJAN, Imann EL MOUSSAFER, Anaïs MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA-GERARD Nicolas PETERLINI, Virginie REY, Frédéric ROUSSE et Jean-Michel TALON.

**Avaient donné pouvoir :** Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Anne-Catherine BOBILLIER à Annick PRENAT, Daniel BOUR à Sandrine LARCHER, Catherine CREPIN à Anissa BRIKH, Gérard FESSELET à Bernadette BAUMGARTNER, Vincent FREARD à Gisèle LAMARE, Robert NATALE à Lionel ROY et Emmanuelle PALMA-GERARD à Fatima KHELIFI.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 16 juin 2023	Le 16 juin 2023	En exercice	50
		Présents	27
		Votants	32

Le Président, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean-Louis HOTTLET est désigné.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

**2023-04-20 – Zone d'activités des Popins à Beaucourt – vente de foncier**  
*Rapporteur : Christian RAYOT*

La Communauté de communes du Sud Territoire a été sollicitée par Monsieur BOUJADDIG dirigeant de la société REM FERMETURES dans le cadre de l'acquisition d'environ 25 ares de foncier sur la Z.A des Popins située à Beaucourt et ce pour poursuivre le développement de son activité. La SAS REM FERMETURES, localisée actuellement dans le Territoire de Belfort, est spécialisée dans la fourniture et la pose d'huisseries intérieures et extérieures. Son dirigeant souhaite implanter un dépôt de stockage et un bureau sur la zone d'activités. La parcelle de terrain proposée d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup> (25 a) environ est à détacher de la parcelle cadastrée section AB n° 212 d'une contenance totale de 58 a 58 ca .

Le prix de cession est fixé à quinze euros hors taxe le mètre carré (15 € HT/m<sup>2</sup>) et l'avis des Domaines a été sollicité. La surface définitive du foncier à vendre sera connue après établissement du document d'arpentage par le géomètre.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :**

- **De valider le prix de cession de la parcelle à 15 € HT/ m<sup>2</sup> hors frais notariés au bénéficiaire la société REM FERMETURES ou toute autre personne morale de droit privé en charge de la réalisation de l'ensemble immobilier nécessaire à l'activité de la société REM FERMETURES ;**
- **D'autoriser le Président à négocier et à signer tout document relatif à cette prise de décision.**

*Annexes* : Plan provisoire de zone avec localisation de la parcelle.  
Avis des Domaines en cours.

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

Et publication ou notification le

**JEUDI**

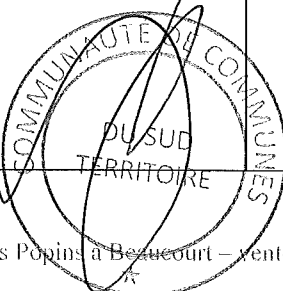
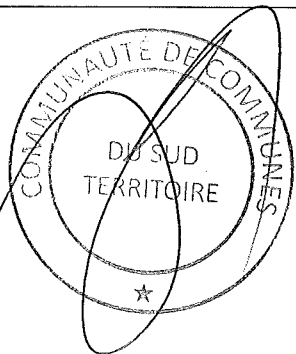
**06 JUL. 2023**

Le Président,

**Le Président  
Christian RAYOT**

**Le Président,**

**Le Président  
Christian RAYOT**



Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023



Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023\_04\_20-DE

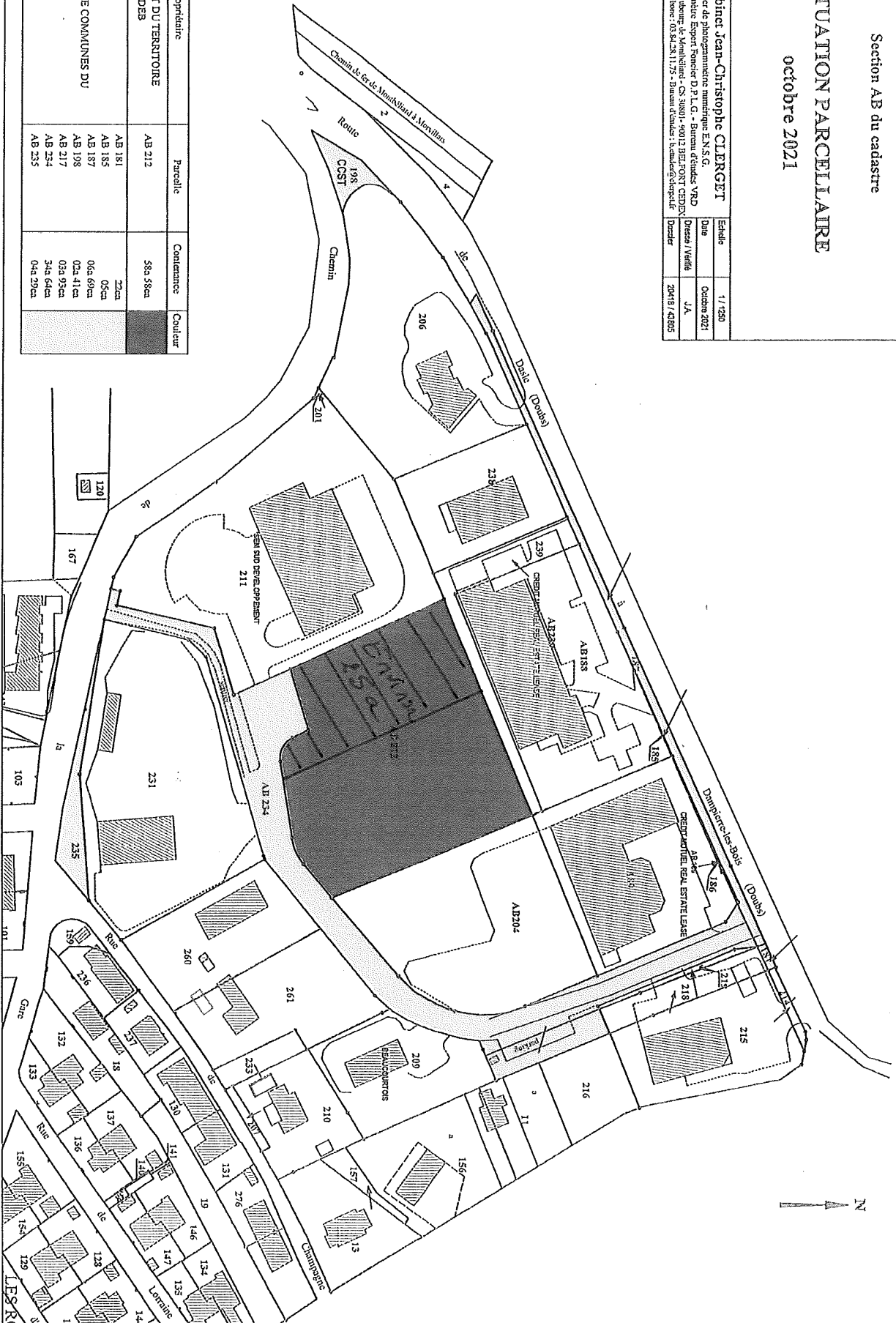
# BEAUCCOURT ZAC DES POPINS Section AB du cadastre

## SITUATION PARCELLAIRE octobre 2021

**Cabinet Jean-Christophe CLERGEY**  
 Maître de photogrammétrie numérique E.N.S.G.  
 Géomètre Expert Foncier D.P.L.G. - Bureau d'études VRD  
 27, Allée de Monthéliand - CS 30801 - 49012 BELFORT CEDEX  
 Téléphone : 03 84 24 11 75 - Bureau d'études : b.etudes@clergey.fr

Echelle	1 / 1250
Date	Octobre 2021
Dressé / Vérifié	J.A.
Doc. n°	20418 / 4305

Propriétaire	Parcelle	Contenance	Couleur
SOC EQUIPEMENT DU TERRITOIRE DE BELFORT - SODEB	AB 212	584,58ca	
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE	AB 181	22ca	
	AB 185	06ca 69ca	
	AB 187	02ca 41ca	
	AB 198	03ca 93ca	
	AB 217	24ca 64ca	
	AB 234	04ca 29ca	
	AB 235		





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023\_04\_20A-AU



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/07/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard  
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Doubs

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-61-56-67

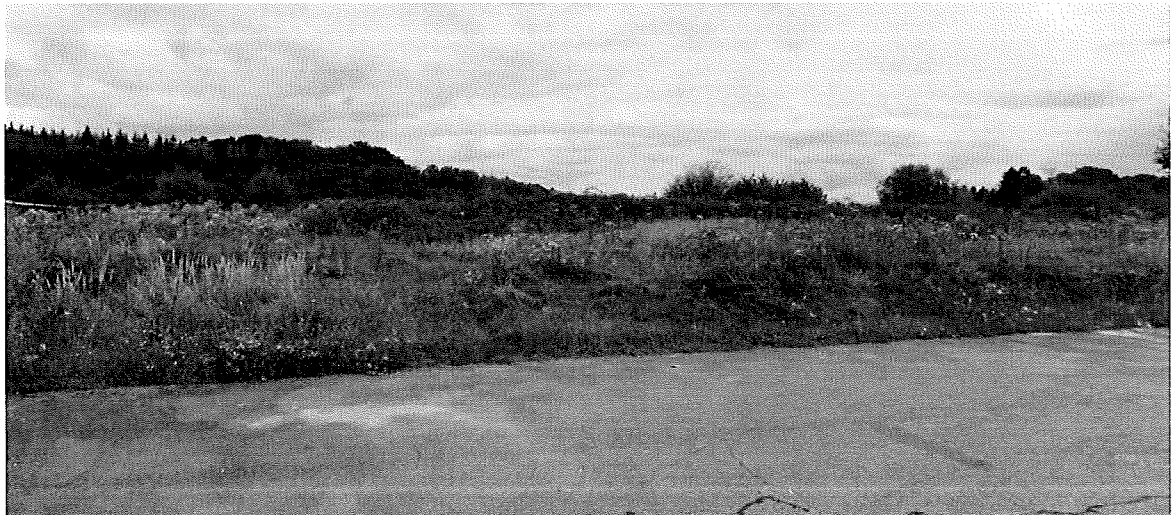
Monsieur le Président de la CCST

Réf DS:13111359

Réf OSE : 2023-90032-50645

## 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 :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

ZA des Popins 90500 BEAUCOURT

*Valeur :*

**37 500€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corinne BOHLINGER, chargée de mission développement économique, 03-84-56-26-07, corinne.bohlinger@cc-sud-territoire.fr

## 2 - DATES

de consultation :	12/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/06/2023

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Sur la commune de Beaucourt, la Communauté de Communes du Sud Territoire (CCST) a concédé l'aménagement de la ZA des Popins. La concession arrivant à échéance, il est prévu le retour des terrains non vendus dans le patrimoine de la CCST.

Dans le cadre d'une cession future, la CCST demande l'évaluation d'un terrain pour lequel elle a trouvé un acquéreur. Le prix négocié au m<sup>2</sup> est de 15€.

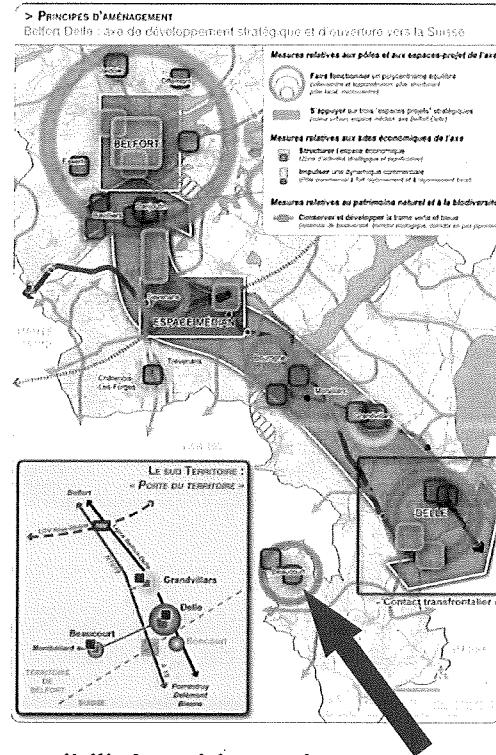
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La ville de Beaucourt (5 000 habitants) est située au sud du Territoire de Belfort, à la frontière avec le département du Doubs et à proximité de la Suisse.

La ville se trouve légèrement excentré de l'axe Belfort-vers la Suisse.

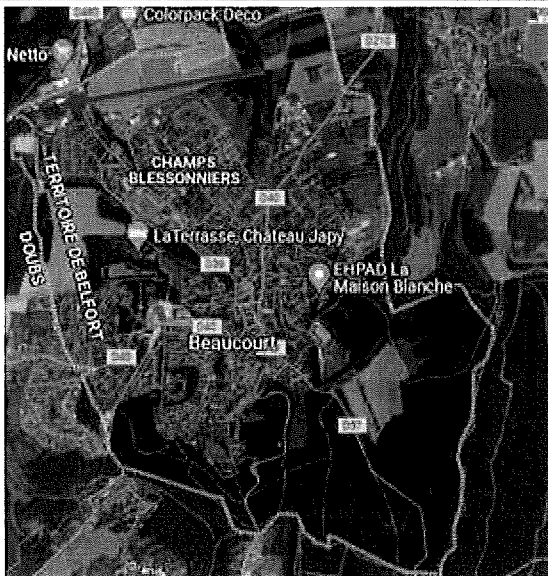


### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

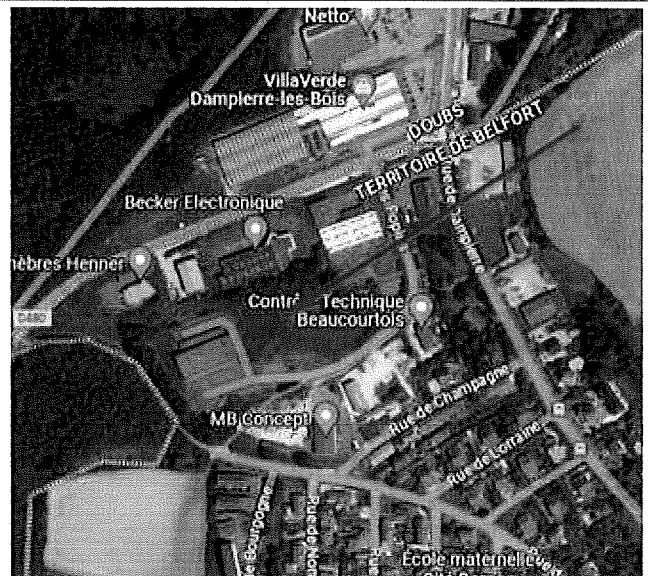
Le terrain est situé dans la ZA des Popins, au nord-ouest de Beaucourt, en limite avec les communes de Dasle et Dampierre-les-Bois. Le secteur est facilement accessible via la route départementale D480.

L'emprise à céder se situe en façade de la rue des Popins avec les réseaux disponibles en bordure.

Vue générale

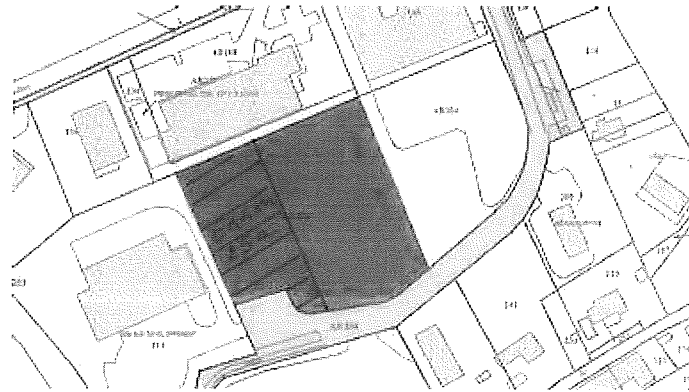


Vue rapprochée



### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature réelle
BEAUCOURT	AB212	Rue des Popins	5 858m <sup>2</sup> (dont 2 500m <sup>2</sup> à détacher)	près



### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir, plat et de forme rectangulaire, en nature de près, et situé au bout de la rue des Popins, devant l'aire de retournement.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La SODEB est propriétaire.

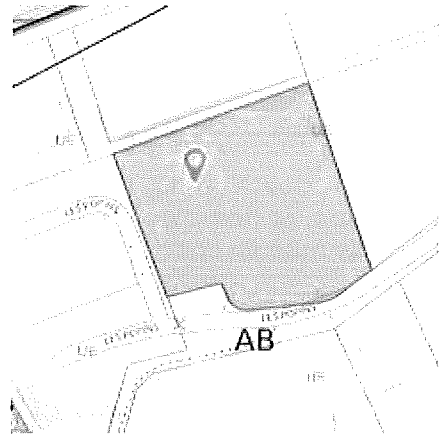
### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

Le PLU applicable a été approuvé le 03/12/2018. La parcelle AE212 est située en zone UE, réservée aux activités économiques.

Le règlement de la zone précise que, dans la ZA des Popins, « les bâtiments ont au moins une de leurs façades parallèle aux voies. »



## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison

Il est proposé une étude de marché basée sur les cessions de terrains à bâtir situés dans des ZAC (ou assimilées) opérées depuis 2021, sur le sud territoire de Belfort.

Date mutation	Commune	Adresse	Ref. Cadastres	Urb.	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
15/02/2022	DELLE	LA BOINATTE	33//AB/449-451//	UD	7 886	120 000	15,22
10/12/2021	DELLE	ZAC DES CHAUFFOURS	ZB/37	UE	12 000	264 000	22,00
03/06/2022	MORVILLARS	ZAC des Tourelles	ZA/126	Uyt	21 551	442 367	20,53
18/11/2022	MORVILLARS	ZAC des Tourelles	ZA/116	Uyt	7 054	119 918	17,00
14/12/2021	GRANDVILLARS	ZAC GRANDS SILLONS	A/1121	AU	3 500	70 000	20,00
29/07/2021	DELLE	ZAC TECHNOPARC	BO/88-123	UE	18 281	438 744	24,00
15/06/2022	DELLE	ZAC TECHNOPARC	BO/124	UE	13 235	317 640	24,00
						valeur moyenne	20,39
						valeur médiane	20,53

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

La moyenne et la médiane sont très proches, autour de 20€ HT/m<sup>2</sup>.

On constate que la ZAC Technoparc bénéficie de sa proximité immédiate avec la frontière suisse (parc binational), avec un prix au m<sup>2</sup> de 24€ HT, soit plus haut que la moyenne.

Les ZAC les plus récentes (extension de la ZAC des Tourelles à Morvillars et ZAC des Chauffours à Delle) présentent également des valeurs légèrement supérieures à la moyenne observée.

La valeur basse correspond à la cession, par le SDIS à la commune de Delle, de 2 grandes parcelles situées à l'arrière des bâtiments du SDIS et à proximité du collège.



Compte-tenu de l'ancienneté de la ZA des Popins (concession d'attractivité de la zone par rapport aux autres ZAC du secteur, il est proposé de retenir la valeur basse de l'étude, soit 15€ HT/m<sup>2</sup>.

## 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 **37 500€**.

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 34 000€ (arrondie).

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 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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2023

Reçu en préfecture le 18/07/2023

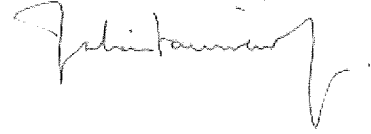
Publié le

Recevoir  
le document

ID : 090-249000241-20230629-2023\_04\_20A-AU

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche de la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur et par délégation,



Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques