

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le 6 avril à 18h10, 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, Martine BENJAMAA, Thomas BIETRY, Daniel BOUR, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Vincent FREARD, Daniel FRERY, Gérard FESSELET, Christian GAILLARD, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Thierry MARCJAN, Claude MONNIER, Robert NATALE, Gilles PERRIN, Annick PRENAT, Jean RACINE, Lionel ROY, Jean-Michel TALON, Françoise THOMAS, Dominique TRÉLA, et Bernard VIATTE **membres titulaires**, Noël CASTEX **membre suppléant**.

**Étaient excusés :** Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Chantal BEQUILLARD, Anne Catherine BOBILLIER, Anissa BRIKH, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Catherine CREPIN, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Jean LOCATELLI, Anaïs MONNIER, Imann EL MOUSSAFER, Emmanuelle PALMA-GERARD, Florence PFHURTER, Nicolas PETERLINI, Sophie PHILIPPE, Fabrice PETITJEAN, Virginie REY, Frédéric ROUSSE, et Pierre VALLAT.

**Avaient donné pouvoir :** Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR, Anne-Catherine BOBILLIER à Annick PRENAT, Philippe CHEVALIER à Gilles COURGEY, Emmanuelle PALMA GERARD à Sandrine LARCHER, Florence PFHURTER à Noël CASTEX et Pierre VALLAT à Bernard CERF.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 23 mars 2023	Le 23 mars 2023	En exercice	50
		Présents	30
		Votants	35

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, Françoise THOMAS est désignée.

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

Il appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour car seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

**2023-02-31 Zone d'activités des GRANDS SILLONS à Grandvillars – Vente de foncier**

*Rapporteur : Christian RAYOT*

La communauté de Communes du Sud Territoire a été sollicitée par Mme GEY Carine pour le compte d'une société qui sera créée ultérieurement en vue d'installer une micro-crèche « réseau de micro-crèches les Chérubins » sur la ZAC des Grands Sillons à Grandvillars.

Cette structure regroupera plusieurs professionnels pouvant accueillir jusqu'à 10 enfants de moins de 6 ans. De petite taille, elle peut s'avérer particulièrement adaptée aux besoins existants en liaison avec les structures scolaires et périscolaires.

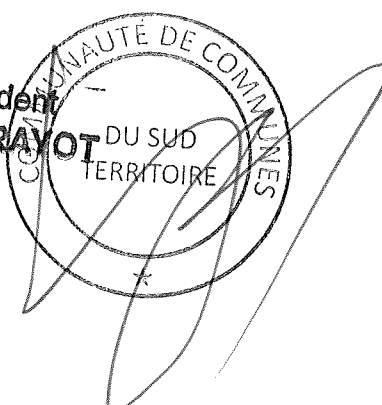
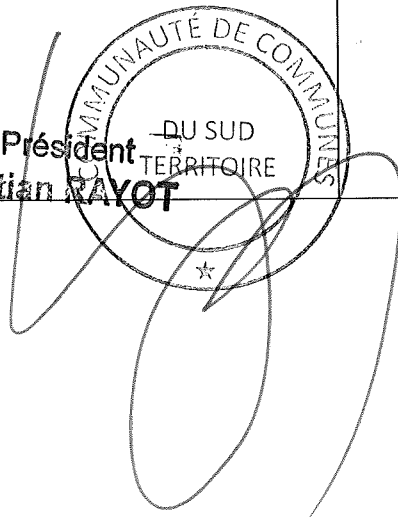
Pour mener à bien ce projet, Mme GEY souhaite acquérir une superficie de 600 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section A n° 1106 d'une surface totale de 30 a 94 ca.

Après négociation avec le porteur de projet, le prix de cession est fixé à vingt-cinq euros hors taxe le mètre carré (25 € 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 25 € HT/ m<sup>2</sup> hors frais notariés à Mme GEY Carine micro-crèche « les Chérubins » ou toute autre personne morale de droit privé en charge de la réalisation de l'ensemble immobilier nécessaire à l'activité de cette micro-crèche ;**
- **D'autoriser le Président à négocier et à signer tout document relatif à cette prise de décision.**

*Annexes : Plan provisoire de cession  
Avis des Domaines*

<p>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.</p>	<p>Le Président, <b>Le Président Christian RAYOT</b></p> 
<p>Et publication ou notification le</p>	<p><b>JEUDI 13 AVR. 2023</b></p>
<p>Le Président, <b>Le Président Christian RAYOT</b></p> 	



Communauté de Communes du Sud Territoire  
8 Place Raymond Forri  
BP 106  
90101 DELLE CEDEX  
Téléphone : 03.84.26.56.07  
Internet : [www.cc-sud-territoire.fr](http://www.cc-sud-territoire.fr)

## Commune de GRANDVILLARS

Section A du cadastre  
Lieu-dit : "Les Grands Sillons"  
Parcelle n°1106 partie

## ZAC DES GRANDS SILLONS

# PLAN DE CESSION

Plan provisoire

Echelle 1/200



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALEUR GARANTIE

**Cabinet Jean-Christophe CLERGÉ - EI**

Inscrit à l'Ordre des Géomètres sous le numéro 5400  
Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.  
29, faubourg de Montbeliard - CS 30801 - 90012 BELFORT CEDEX  
Téléphone : 03.84.28.11.75  
Mail : [cabohier@clerge.fr](mailto:cabohier@clerge.fr)





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230406-2023\_02\_31-DE

Recevoir  
Levroult



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 quai Veil Picard  
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddfp25.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:11762313

Réf OSE : 2022-90053-19011

## 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 :*

ZAC des Grands Sillons 90600 GRANDVILLARS

*Valeur :*

**13 000€**, 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 :	09/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/03/2023

## 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

Dans le cadre d'un projet de création d'une micro-crèche, la communauté de communes du sud territoire (CCST) demande l'évaluation d'une portion de terrain à bâtir de 600m<sup>2</sup> à détacher d'une plus grande parcelle située dans la ZAC des Grands Sillons.

Le prix négocié s'élève à 25€ HT/m<sup>2</sup>.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

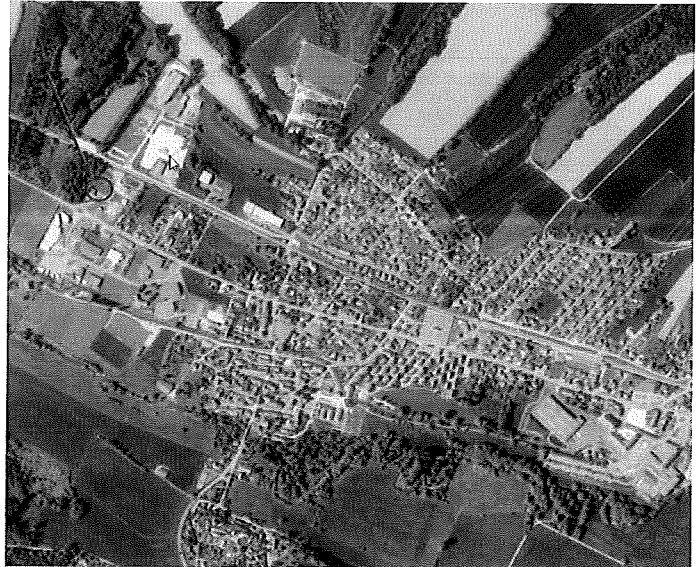
### 4.1. Situation générale

La commune de Grandvillars (3 035 habitants) se situe au sud du département du Territoire de Belfort.

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

Le terrain est situé dans la ZAC des Grands Sillons, à l'entrée nord-ouest de la ville.

Le secteur est facilement accessible depuis la route départementale D19, au sud. Des arrêts de bus sont également implantés à 50m.

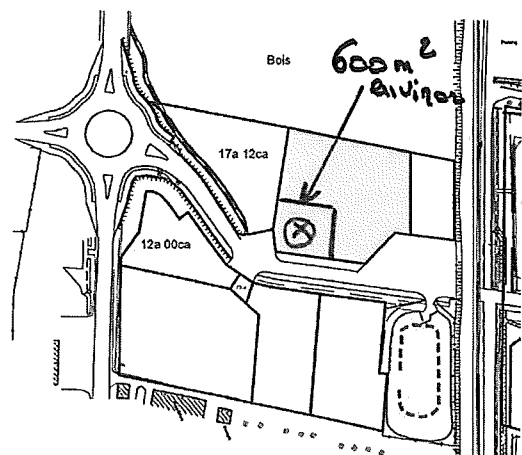
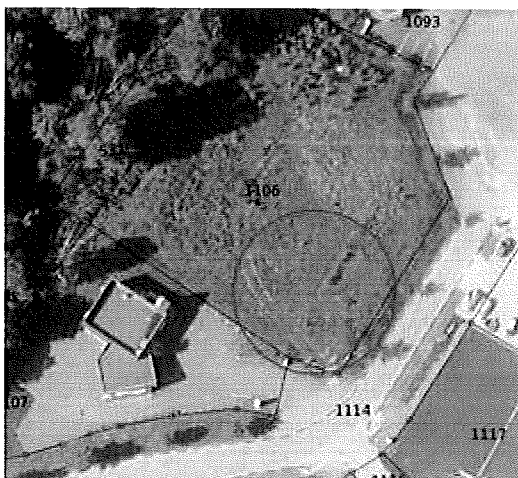


### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature réelle
GRANDVILLARS	A1106	ZAC des grands sillons	3 094m <sup>2</sup> (600m <sup>2</sup> à détacher)	près

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une portion plane de terrain à bâtir à détacher de la parcelle A1106, d'une superficie de 600m<sup>2</sup> environ, en nature de près, dont une façade donne sur la voie principale de la ZAC.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

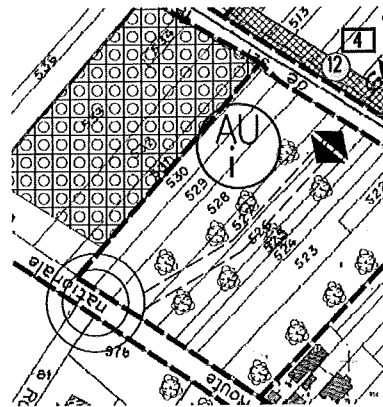
La CCST est propriétaire de la parcelle.

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

Le PLU applicable a été approuvé en juillet 2011. La parcelle A1106 est située en zone AUi.



## 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 2020, 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
13/05/2020	DELLE	ZAC DES CHAUFFOURS	33//ZB/41//	UE	3 000	42 000	14,00
10/12/2021	DELLE	ZAC DES CHAUFFOURS	ZB/37	UE	12 000	264 000	22,00
31/01/2020	MORVILLARS	ZAC des Tourelles	ZA/119	Uyt	1 803	30 651	17,00
30/07/2020	MORVILLARS	ZAC des Tourelles	ZA/117	Uyt	3 533	60 061	17,00
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
28/12/2020	GRANDVILLARS	ZAC GRANDS SILLONS	A/1118-AB/596	AU	3 027	54 586	18,03
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
28/12/2020	DELLE	ZAC TECHNOPARC	BO/114	UE	13 002	312 048	24,00
						valeur moyenne	19,40
						valeur médiane	19,02

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

La moyenne et la médiane sont très proches, autour de 19€ HT/m<sup>2</sup>.

On constate que sur le secteur, les nouvelles ZAC (Tourelles à Morvillars et Technoparc à Delle) sont les plus dynamiques.

Les valeurs hautes du panel sont relevées sur le Technoparc, lié principalement à sa proximité immédiate avec la frontière suisse (parc binational). La nouvelle extension de la ZAC des Tourelles, sur Morvillars, affiche des prix au m<sup>2</sup> homogènes, autour de 18€ HT environ.

Enfin, sur la ZAC des Grands Sillons, les deux dernières mutations affichent des prix à 18€ HT/m<sup>2</sup> et 20€ HT/m<sup>2</sup>. Il s'agit néanmoins de parcelles de plus grande superficie (+ 3 000m<sup>2</sup>).

En conséquence, pour tenir compte de la petite surface à céder (seulement 600m<sup>2</sup>), il est proposé de retenir une valeur arbitrée à 22€ HT/m<sup>2</sup>, soit au-dessus des valeurs observées récemment sur la ZAC.

## 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 **13 000€**.

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 12 000€ (arrondi).

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.

Envoyé en préfecture le 13/04/2023

Reçu en préfecture le 13/04/2023

Publié le



ID: 090-249000241-20230406-2023\_02\_31-DE

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration sans 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.

Pour le Directeur et par délégation,

Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques