

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mil vingt-deux, le 30 juin à 18h05, 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, Chantal BEQUILLARD, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Vincent FREARD, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Claude MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Nicolas PETERLINI, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Lionel ROY, Jean Michel TALON, Françoise THOMAS, Dominique TRELA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires**, Bernard VALKRE **membre suppléant**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Lounès ABDOUN-SONTOT, Martine BENJAMAA, Anne-Catherine BOBILLIER, Thomas BIETRY, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Gilles COURGEY, Imann EL MOUSSAFER, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Anaïs MONNIER, Gilles PERRIN, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Virginie REY.

Avaient donné pouvoir : Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR et Sophie PHILIPPE à Daniel FRERY.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 13 juin 2022	Le 20 juin 2022	En exercice	50
		Présents	32
		Votants	34

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean-Michel TALON est désigné.

2022-05-05A Centre commercial ZAC de L'ALLAINE – Delle – Proposition de cession du lot n°14

Rapporteur : Christian RAYOT

Vu la délibération 2017-05-11A relative à la requalification de l'ancien Leader Price,

Vu la délibération 2018-04-19C relative à la politique de soutien au développement des bourgs centres – Commune de Delle,

Vu la délibération 2018-05-30 portant sur la convention de groupement de commandes en matière de travaux entre la CCST et le Syndicat des copropriétaires de la ZAC de l'Allaine,

Vu la délibération 2018-07-13 portant sur l'attribution du marché travaux,

Vu la délibération 2019-08-21 portant sur la location des cellules du centre commercial,

Le 27 juin 2017, le Conseil Communautaire a validé le programme Leader Price à Delle.

Les travaux de réhabilitation de l'ancien magasin désormais propriété de la CCST se sont poursuivis tout au long de l'année 2019 et ont conduit à la création de huit cellules commerciales libres à la location ou à la vente et d'un espace brut revendu à l'un des copropriétaires du centre commercial, celui-ci exerçant déjà sur site.

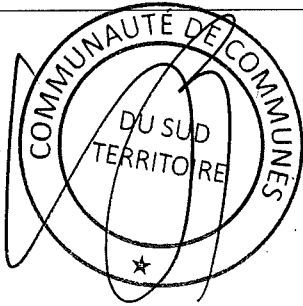
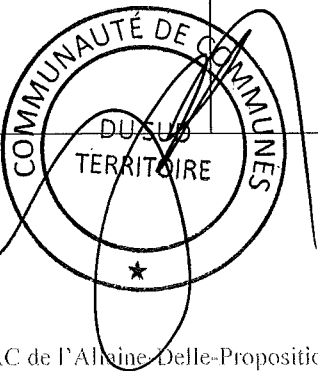
Le bien de la collectivité concerné par la présente proposition de cession est un espace de 127,70 m² correspondant au lot n° 14 de la copropriété. A compter du premier décembre 2020, ce local a été loué brut mais avec l'option climatisation/chauffage à la SARL SALOMÉ (coiffeur Olivier ROSSÉ) qui l'a aménagé à ses frais. Actuellement le locataire se porte acquéreur du local.

En conformité avec l'évaluation du Domaine, un prix de 191 515,00 € HT a été proposé pour cette cession. Ce prix est calculé sur la base d'une cellule livrée brute et intègre le coût de la climatisation/chauffage selon l'option choisie par le preneur.

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

- **de valider la cession du lot n° 14 à la SARL SALOMÉ ou toute autre personne morale de droit privé, pour un montant de 191 515,00 € HT (cent quatre-vingt-onze mille cinq-cents quinze euros)**
- **d'autoriser le Président à signer tout document administratif, juridique ou financier ayant attrait à cette cession**

Annexes : Avis du Service France Domaine et plan de situation du bien cédé.

<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, Le Président Christian RAYOT</p> 
<p>Et publication ou notification le</p>	<p>JEUDI 07 JUL. 2022</p>
<p>Le Président, Le Président Christian RAYOT</p>	

Envoyé en préfecture le 07/07/2022

Reçu en préfecture le 07/07/2022

Affiché le

ID : 090-249000241-20220630-2022_05_05A-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/06/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

63 qual Veil Picard
25030 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00

mél. : ddfigp25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional / départemental des
Finances publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA

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

Téléphone : 06-13-61-56-67

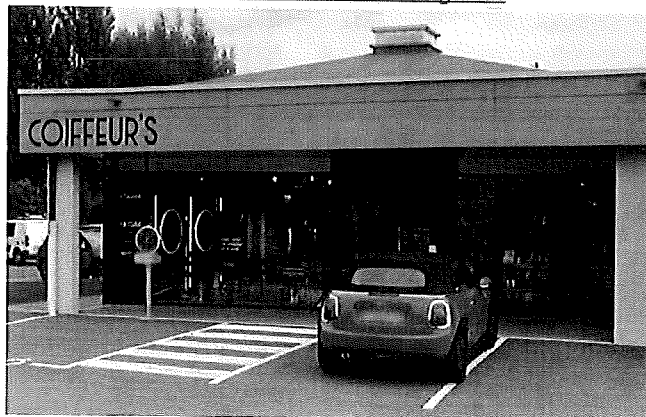
Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Sud Territoire

Réf DS:8919500

Réf OSE : 2022-90033-43543

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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 :

Cellule commerciale dans centre commercial rénové

Adresse du bien :

Centre Commercial de la ZAC de l'Allaine - Promenade Aurélie Lopez - 90 100 Delle

Valeur :

180 000€, 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 :	31/05/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	31/05/2022

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

La Communauté de Communes du Sud Territoire (« CCST ») souhaite céder une cellule commerciale située dans le centre commercial rénové dit de la ZAC de l'Allaine, et occupée par un salon de coiffure. Le prix négocié avec le locataire s'élève 191 515€ HT, qui correspond au prix de l'évaluation effectuée par le service des Domaines datée du 15/11/2019. La CCST a précisé (mail du 30/06/2022) « qu'il n'y a pas eu de changement dans les conditions matérielles et juridiques de l'opération depuis 2019 ».

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

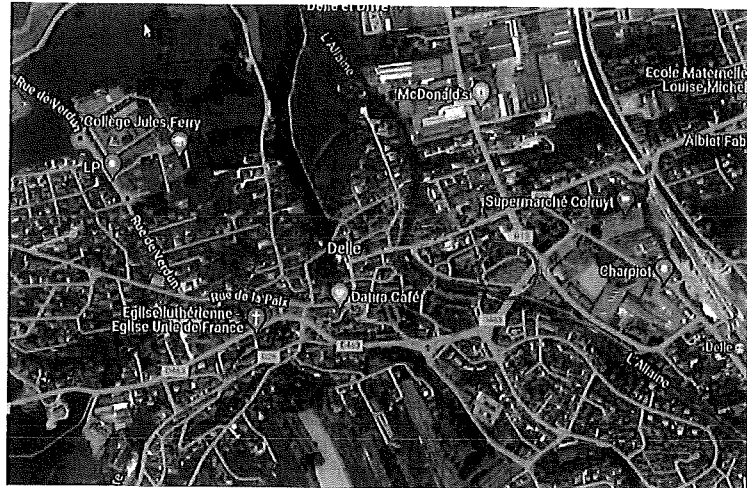
La commune de Delle (5 777 habitants, 2^e ville du département) se situe au sud du département du Territoire de Belfort, à la limite avec la frontière suisse.

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

Le local à expertiser se situe dans un centre commercial rénové au centre de la ville (voir cercle rouge sur la carte ci-dessous). Sa rénovation, suite au départ d'une enseigne d'hypermarché, a été réalisée entre 2017 et 2019.

Le centre commercial est directement accessible par la D19 qui traverse la ville du nord au sud vers la Suisse et la D463 qui rejoint la voie rapide reliant le sud territoire au nord et à l'autoroute A6.

Il bénéficie, à ce titre, d'une excellente visibilité, en particulier pour les nombreux travailleurs frontaliers qui, quotidiennement, franchissent la frontière suisse.



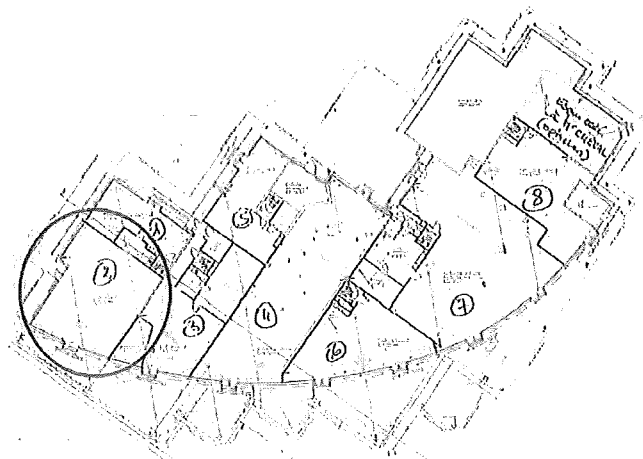
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DELLE	BT20	Promenade Aurélie Lopez	4 367m ²	Centre commercial + parking

4.4. Descriptif

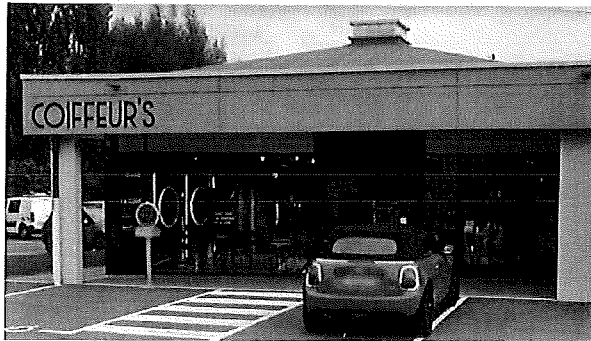
Le lot n°14 à expertiser correspond à une cellule commerciale de 127,70m² implantée à l'angle sud-ouest du complexe.



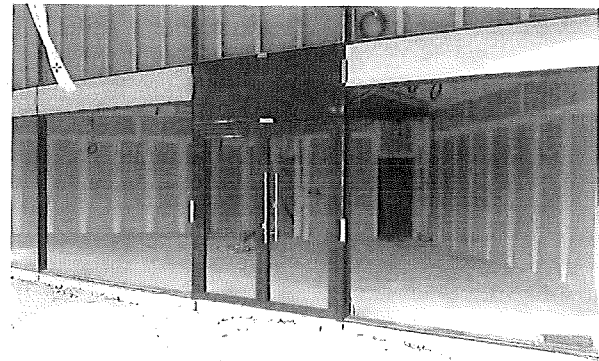
Il s'agit d'un local disposant d'un linéaire de vitrine de 21,53m, à l'angle du bâtiment.

Le bail souscrit par le preneur (salon de coiffure) en date du 18/01/2021, précise que ce local est loué brut et que les travaux d'aménagement sont à la charge du preneur quels que soient leur nature, en ce compris la pose de la climatisation (climatisation fournie par le bailleur). En outre, il est également indiqué que les travaux de désamiantage concernant l'ancienne structure ont été effectués.

Ainsi, le lot a été livré à la location avec les arrivées PTT, EDF et eau, un sol ragréé, sans faux plafond et avec une isolation de 2 couches croisées de 100mm. Tous les travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés par le preneur.



Vitrine principale



exemple de cellule livrée « brut »

4.5. Surfaces du bâti

La surface de plancher indiquée par le consultant s'élève à 127,70m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Acquisition par la CCST, le 06/11/2017, des lots n°1, 2, 3, 4 et 10 (surface totale de 1 590,62m²) pour 730 000€ HT.

Le 20/12/2020, un modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été enregistré. A la suite de cet acte, la CCST est propriétaire des lots n°3 et de 13 à 26.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est occupé par la SARL SALOME (salon de coiffure) pour un loyer annuel de 13 211€ HT (bail commercial de 9 ans du 18/01/2021).

La cession se faisant au profit du preneur, l'occupation du bien n'a aucune incidence sur le prix.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du 17/12/2018