

**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.

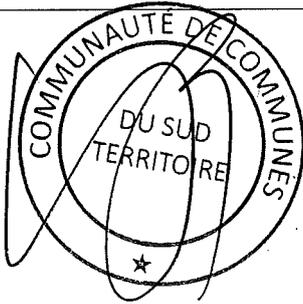
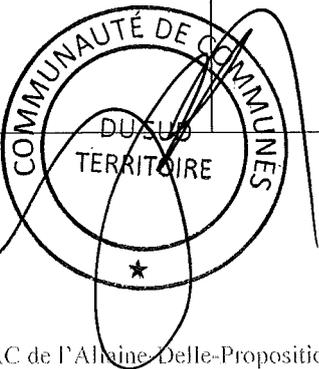
Le bien de la collectivité concerné par la présente proposition de cession est un espace de 127,70 m² correspondant au lot n° 14 de la copropriété. A compter du premier décembre 2020, ce local a été loué brut mais avec l'option climatisation/chauffage à la SARL SALOMÉ (coiffeur Olivier ROSSÉ) qui l'a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

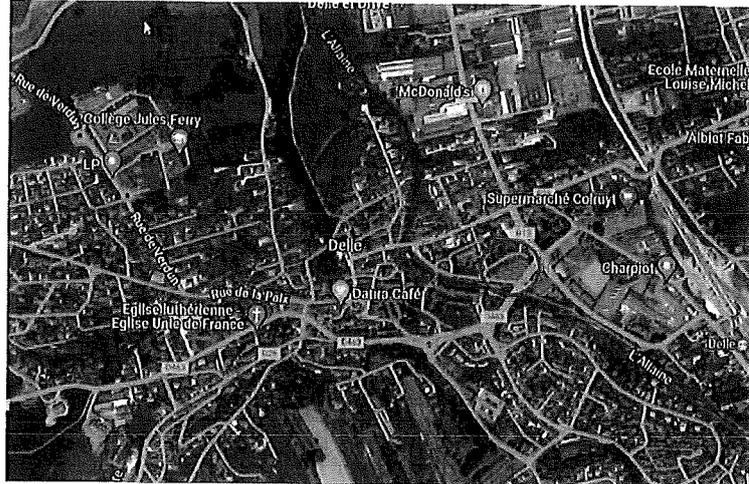
La commune de Delle (5 777 habitants, 2^e ville du département) se situe au sud du département du Territoire de Belfort, à la limite avec la frontière suisse.

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.



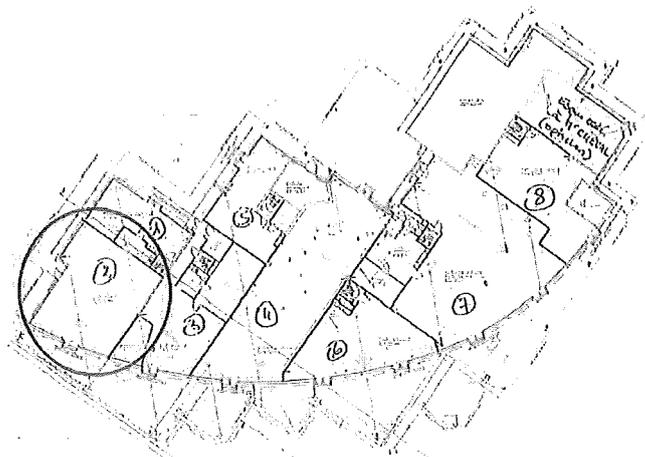
4.3. Références cadastrales

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

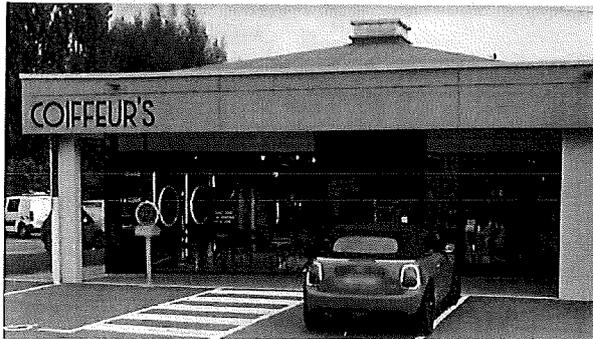
Le lot n°14 à expertiser correspond à une cellule commerciale de 127,70m² implantée à l'angle sud-ouest du complexe.



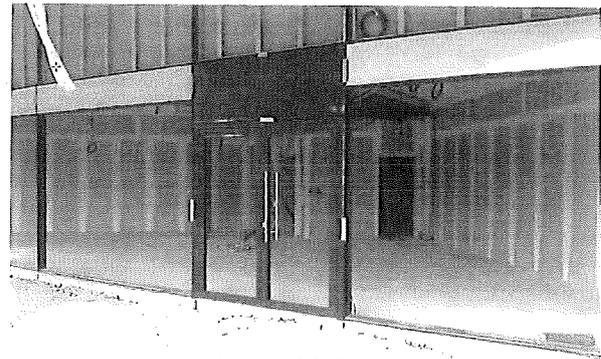
Il s'agit d'un local disposant d'un linéaire de vitrine de 21,53m, à l'angle du bâtiment.

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

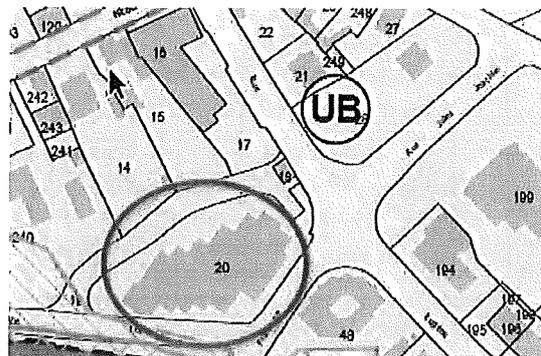
PLU approuvé par délibération du 17/12/2018

6.2. Date de référence et règles applicables

La parcelle BT20 est située en zone UB (date de référence 17/12/2018).

A dominante résidentielle, le secteur UB regroupe la majorité des Faubourgs de la ville. Il se caractérise par une mixité de fonctions urbaines.

A ce titre, sont admis les équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché -

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

S'agissant d'une cellule d'un centre commercial, il est proposé une étude de marche basée sur les ventes de boutiques, offrant une superficie comprise entre 10 et 200m², opérées depuis 2016, sur la ville de Delle.

Le résultat présentant que peu de références de cession de boutiques, l'étude de marché a été étendue aux locaux commerciaux, au sens large.

Nombreuses sont les références d'immeubles mixtes habitation/commercial.

Dès lors, le tableau suivant présente une sélection des termes de comparaison des seuls locaux commerciaux situés sur la commune de Delle.

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale							
N	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	observations
1	33//BT/18//	4 RUE EUGENE CLARET	17/08/2016	31	30 000	967,74	local professionnel situé à proximité de la ZAC de l'Allaine
2	33//BV/24//3-14-36-44	9 B AV DU GENERAL DE GAULLE	31/01/2017	61,06	59 000	966,26	local commercial au RDC d'un immeuble mixte ; 2 places de stationnement et 1 grenier
3	33//BK/323//6-14-15-16	9 RUE SAINT NICOLAS	09/05/2017	126	160 000	1 269,84	local commercial au 1 ^{er} étage de 126,06m ² ; médical ; 3 places de stationnement
4	33//BK/323//4-10	9 RUE SAINT NICOLAS	15/05/2017	54	67 000	1 240,74	local professionnel de 54,32m ² situé au 1 ^{er} étage ; médical ; 1 place de stationnement
5	33//BK/323//7-17-18	9 RUE SAINT NICOLAS	28/07/2017	63	84 000	1 333,33	local professionnel de 62,90m ² , situé au 2 ^{ème} étage ; médical ; 2 places de stationnement
6	33//BT/20//11	PROMENADE AURELIE LOPEZ	22/11/2017	11	10 000	909,09	local commercial situé dans le centre commercial de l'Allaine
7	33//BK/192//1-4-9	10 RUE ROGER CAMPREDON	28/05/2018	76	65 000	855,26	1 cave + 1 local professionnel médical de 78,12m ² + 1 grenier au 3 ^{ème} étage
8	33//BL/187//	6 FG DE MONTBELIARD	15/06/2018	190	153 000	805,26	atelier
9	33//BK/181//1-2	6 GR GRAND RUE	27/12/2018	120	120 000	1 000,00	local commercial au RDC droite (lot 1) de 81,70m ² avec environ 8m linéaire de vitrine ; 1 local commercial au RDC gauche (lot 2) de 28,62m ² avec environ 2,50m linéaire de vitrine
10	33//BT/16//46	16 RUE SAINT NICOLAS	23/01/2019	193	108 000	559,59	local commercial au RDC
11	33//BK/207//1	26 GR GRAND RUE	06/04/2019	95	65 000	684,21	local commercial au RDC
12	33//BK/205//1	22 GR GRAND RUE	23/09/2020	44	19 700	447,73	local commercial de 46,76m ² avec 8m linéaire environ de vitrine
13	33//BK/192-193//1-4-9	10 RUE ROGER CAMPREDON	08/07/2021	76	87 000	1 144,74	1 cave + 1 local professionnel médical de 78,12m ² + 1 grenier au 3 ^{ème} étage
14	33//BK/261//5-8	PL CHARLES RICHE	29/09/2021	55	60 000	1 090,91	Lot 8 = local professionnel de 73,70m ² et lot 5 = cave
15	33//BK/181//1-2	6 GR GRAND RUE	27/12/2021	120	102 000	850,00	local commercial au RDC droite (lot 1) de 81,70m ² avec environ 8m linéaire de vitrine ; 1 local commercial au RDC gauche (lot 2) de 28,62m ² avec environ 2,50m linéaire de vitrine
16	33//BT/274-276-278-279-283-284//8-13	RUE DE LA 1ERE ARMEE FRANCAISE	24/03/2021	154	302 640	1 965,19	acquisition en VEFA par la CCST de deux lots local commercial au RDC du futur immeuble mixte
						valeur moyenne	1 005,62
						valeur dominante	1 000,00

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Pour la ville de Delle, la Cote CALLON indique un prix au m² de 1 480€ pour les boutiques de 1^{ère} catégorie et 850€ pour la 2^e catégorie.

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

L'étude de marché présente de nombreux termes concernant des boutiques en pied d'immeubles anciens, plutôt situés dans le centre-ville de Delle. La moyenne observée s'établit à 1 000€ HT/m².

Le TC n°16 est un terme récent concernant un immeuble neuf, celui-ci étant un local en VEFA. Il est donc normal de constater une valeur vénale au m² supérieure à la moyenne.

Les TC n°1 et 6 sont situés dans le centre commercial ou à proximité immédiate.

Les TC n°3, 4 et 5 sont situés dans un immeuble rénové, au centre-ville, avec parking, réservé aux professions médicales. Il s'agit d'opérations enregistrées en 2017, soit il y a près de 5 ans.

Néanmoins, le choix d'établir une étude de marché sur une longue période (2016 à 2022) permet de constater que le marché de l'immobilier professionnel (boutique) est peu dynamique sur la ville. Aussi, les valeurs de 2017 sont encore pertinentes sur ce marché.

En ce qui concerne le bien à expertiser, situé dans le centre commercial de la ZAC de l'Allaine, il a été entièrement rénové dans une période récente (2017-2019). Dès lors, il présente des caractéristiques intrinsèques supérieures aux boutiques en pied d'immeuble (isolation, désamiantage, climatisation), ce qui lui confère une plus-value indéniable sur un marché peu dynamique.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé d'arbitrer une valeur unitaire située sensiblement au-delà de la valeur moyenne, soit 1 400€ HT/m², entre la valeur du « neuf » et celle des boutiques du centre-ville en pied d'immeuble.

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 180 000€. (127,70m²*1 400€ = 178 780€, arrondi à 180 000€).

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 162 000€ (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 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 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.*

Envoyé en préfecture le 07/07/2022

Reçu en préfecture le 07/07/2022

Affiché le



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

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.

13 - 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

Commune de DELLE

Section BT du cadastre, parcelle 20
Zone d'Aménagement Concerté de l'Allaine

PLAN DE NIVEAU Rez-de-chaussée

Situation nouvelle

Echelle 1/200

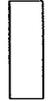
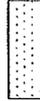
Cabinet Jean-Christophe CLERGET
Maître EN.S.4.
Géomètre-Expert Foncier D.F.L.G.
29, faubourg de Montbelliard
CS 308001
91012 HELFORT CEDEX
Téléphone : 03.91.28.11.75 ; Télécopier : 03.91.22.11.41
Internet Cabinet : cabinetclerget.fr



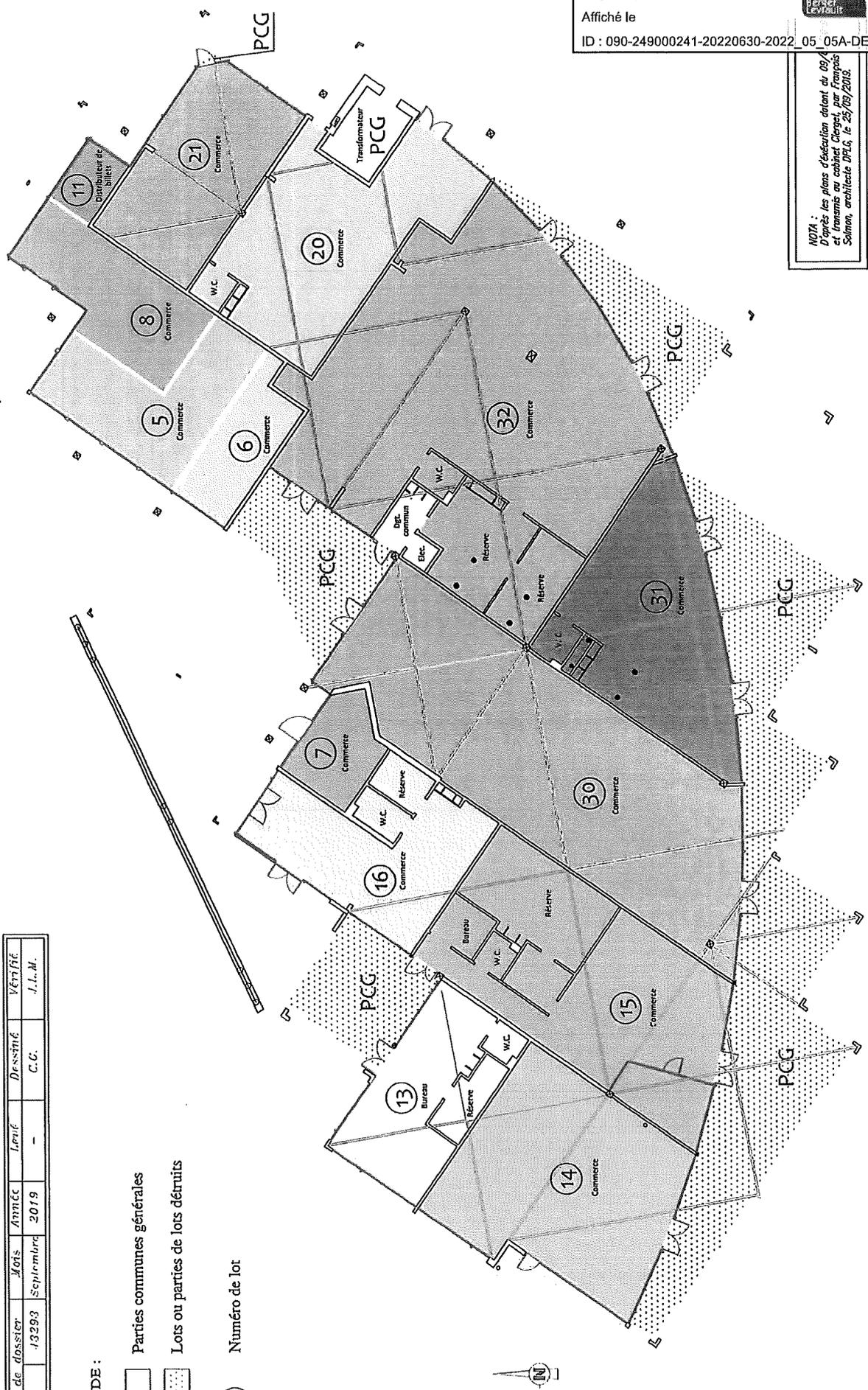
GÉOMÈTRE-EXPERT
ORDRE DÉPARTEMENTAL DE LA SEINE-SAINE-DENIS

N° de dossier	Mois	Année	Levée	Dessiné	Vérifié
9095	13293	Septembre	2019	C.C.	J.L.M.

LEGENDE :

-  Parties communes générales
-  Lots ou parties de lots détruits

① Numéro de lot



Envoyé en préfecture le 07/07/2022

Reçu en préfecture le 07/07/2022

Affiché le

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



NOTA :
D'après les plans d'exécution datant du 09/07/2019
et transmis au cabinet Clerget, par
Somon, architecte DPLG, le 25/09/2018.