

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-quatre, le 19 décembre 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, Martine BENJAMAA, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Christian GAILLARD, Jean-Louis HOTTLET, Sandrine JANIAUD LARCHER, Fatima KHELIFI, André KLEIBER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Robert NATALE, Gilles PERRIN, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Lionel ROY, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires.**

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Jacques ALEXANDRE, Chantal CHAVANNE, Thomas BIETRY, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Patrice DUMORTIER, Vincent FREARD, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Thierry MARCJAN, Sophie MARKOVIC, Anaïs MONNIER, Imann EL MOUSSAFER, Emmanuelle PALMA-GERARD, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Sophie PHILIPPE, Virginie REY, Jean-Michel TALON et Françoise THOMAS.

Avaient donné pouvoir : Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR, Jacques ALEXANDRE à Martine BENJAMAA, Thierry MARCJAN à Jean-Jacques DUPREZ, Sophie PHILIPPE à Daniel FRERY et Françoise THOMAS à Frédéric ROUSSE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 29 novembre 2024	Le 10 décembre 2024	En exercice	50
		Présents	29
		Votants	34

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, Annick PRENAT 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.

2024-08-10 - Zone d'activités des Popins à Beaucourt – vente de foncier

Rapporteur : Christian RAYOT

La Communauté de communes du Sud Territoire a été sollicitée par Madame NICOLAS gérante de la société LOCATION RECEPTION dans le cadre de l'acquisition d'environ 33 ares de foncier sur

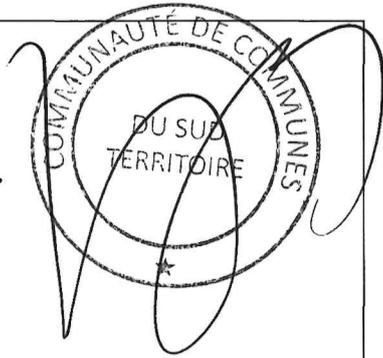
la Z.A des Popins située à Beaucourt et ce pour poursuivre le développement de son activité. La SARL LOCATION RECEPTION, déjà localisée à Beaucourt, est spécialisée dans le secteur d'activité de la location de matériel pour évènement festif. La parcelle de terrain proposée d'une superficie de 3 300 m² (33 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 vingt euros hors taxe le mètre carré (20 € HT/m²) 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 20 € HT/ m² hors frais notariés au bénéficiaire la société LOCATION RECEPTION ou toute autre personne morale de droit privé en charge de la réalisation de l'ensemble immobilier nécessaire à l'activité de la société ;
- 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*

<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>LUNDI 23 DEC. 2024</p>
<p>Le Président, Le Président Christian RAYOT</p>	 

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le



ID : 090-249000241-20241219-2024_08_10-DE

Commune : 090009
Beaucourt

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADA
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A

Par

Section : AB

Feuille(s) : 01

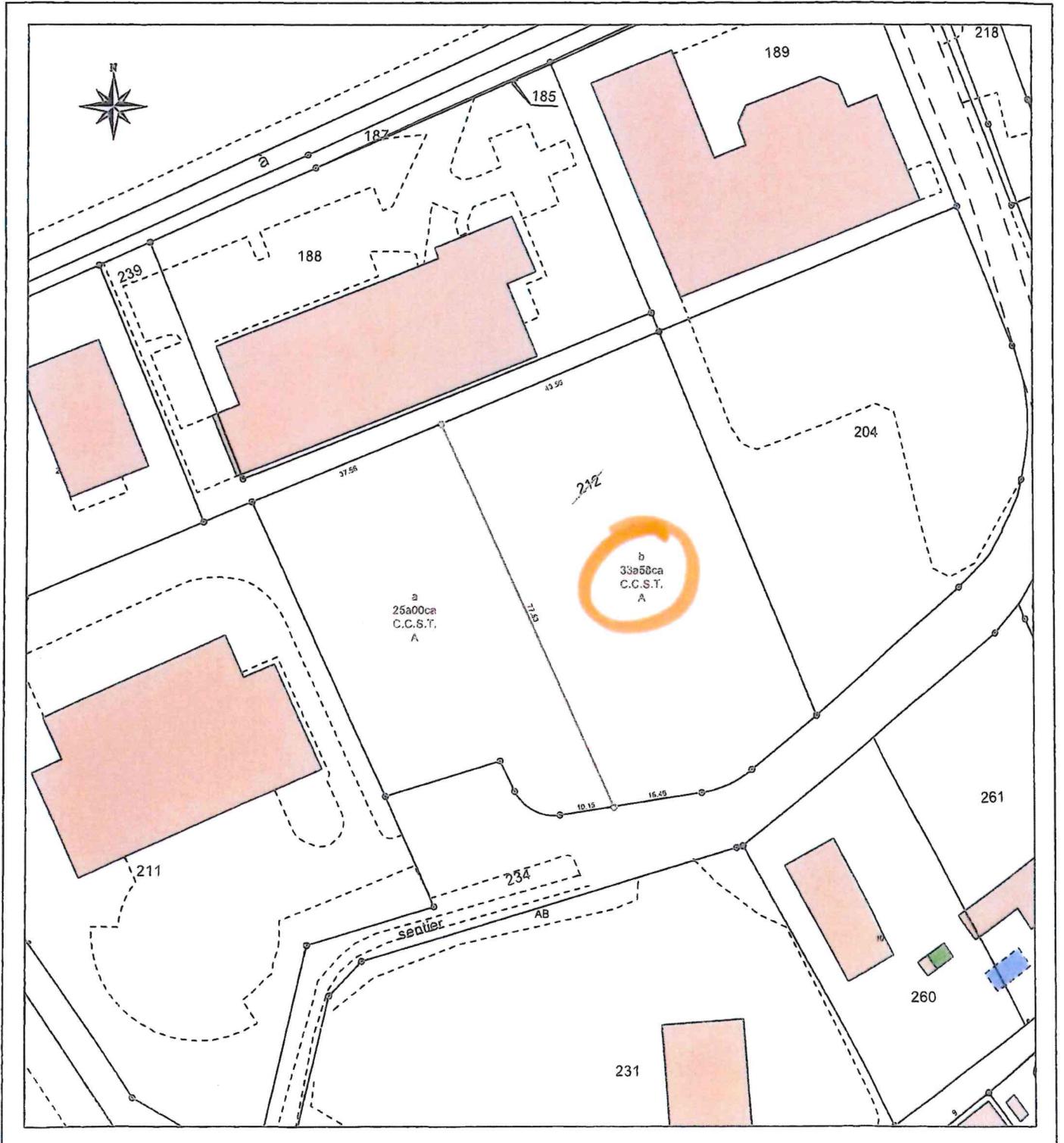
Qualité du plan : P4

Echelle d'origine : 1/1000

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 13/01/2004

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité compétente).





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 090-249000241-20241219-2024_08_10-DE

Bien sûr
Levraut



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/12/24

**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

Affaire suivie par : Jérémy STEPHANN

téléphone : 03-81-25-22-28/06-28-11-88-86

courriel : jeremy.stephann@dgfip.finances.gouv.fr

Communauté de communes du Sud Territoire

8, place Raymond Forni

90101 DELLE

Réf DS : 21062071

Réf OSE : 2024-90009-84240

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Les Popins 90500 Beaucourt

Valeur :

60 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



1 - CONSULTANT

Communauté de Communes du Sud Territoire

Affaire suivie par BOHLINGER Corinne, chargée de mission développement économique.

2 - DATES

de consultation :	19/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/11/2024

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

Sur la commune de Beaucourt, la Communauté de Communes du Sud Territoire (CCST) a confié l'aménagement de la zone d'activités (ZA) des Popins. Avec l'échéance de la concession, il est prévu que les terrains non vendus reviennent 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 m² est de 20€.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

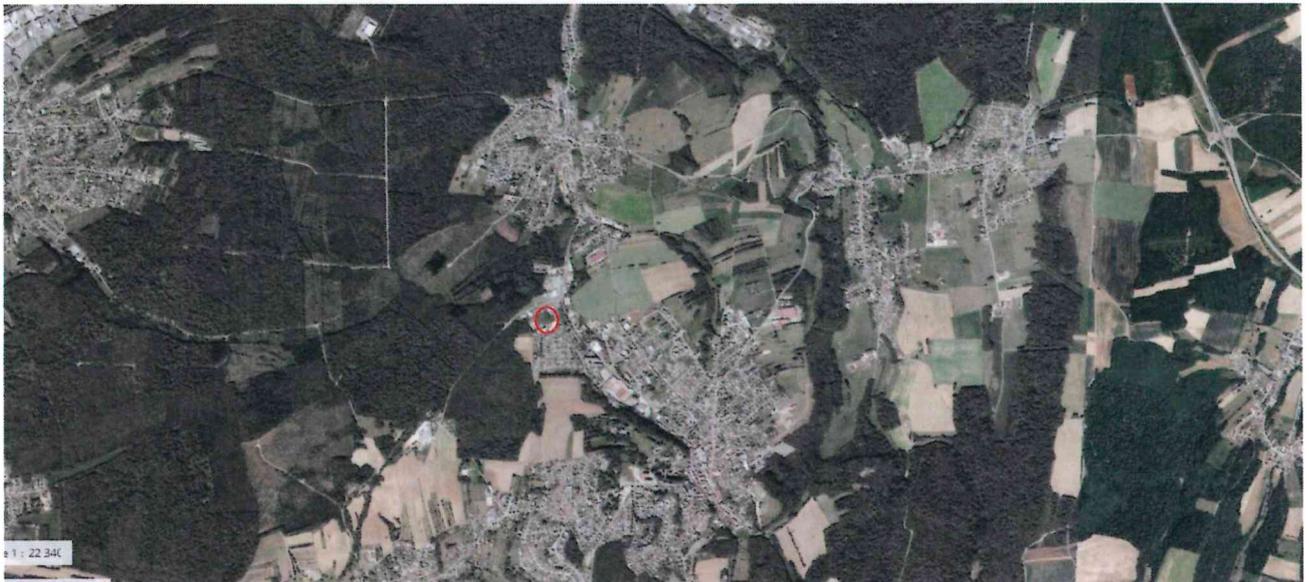
4.1. Situation générale

Beaucourt est une commune française située dans le département du Territoire de Belfort, en région Bourgogne-Franche-Comté. Elle compte une population de 5005 habitants. Beaucourt se trouve à environ 10 kilomètres de Belfort, une grande ville voisine, et à environ 50 kilomètres de Mulhouse. La commune bénéficie également d'un accès facile aux infrastructures routières et ferroviaires, facilitant les déplacements vers d'autres grandes villes de la région.

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

Le terrain se trouve dans la zone d'activités (ZA) des Popins, au nord-ouest de Beaucourt, à la frontière des communes de Dasle et Dampierre-les-Bois. Ce secteur est facilement accessible par la route départementale D480.

L'emprise à céder est située en bordure de la rue des Popins.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BEAUCOURT	AB 212	Rue des Popins	5 858 m ² (dont 3 300 m ² à détacher)	Terrain à bâtir
TOTAL			5 858 m ² (dont 3 300 m ² à détacher)	

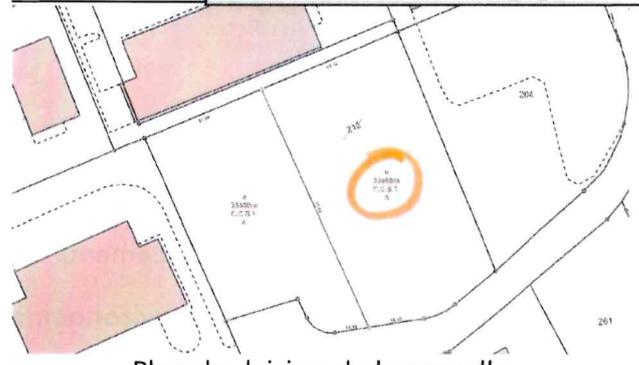
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir, plat et de forme rectangulaire, classé en tant que pré, et situé le long de la rue des Popins.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le
ID : 090-249000241-20241219-2024_08_10-DE



Vue aérienne



Plan de division de la parcelle



Vue environnante

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

La parcelle est classée en zone UE du PLU.



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 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

Cessions de terrains à bâtir situés dans des zones d'activités (ZA) à proximité, entre 2019 et 2024.

N°	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix HT/m ²	Localisation
1	33//BO/88// 33//BO/123//	90	DELLE	SUR LES CANTONS VOISSEUX	29/07/2021	18281	438 744	24	ZAC du Technoparc à Delle
2	33//BO/114//	90	DELLE	BOTENIE	28/12/2021	13002	312 048	24	ZAC du Technoparc à Delle
3	33//BO/124//	90	DELLE	RUE PIERRE DREYFUS	15/06/2022	13235	317 640	24	ZAC du Technoparc à Delle
4	33//ZB/41//	90	DELLE	SUR LES CHAUFFOURS	28/05/2021	3000	42 000	14	ZAC des Chauffours à Delle
5	33//ZB/37//	90	DELLE	SUR LES CHAUFFOURS	10/12/2021	12000	264 000	22	ZAC du Technoparc à Delle
6	53//A/1132//	90	GRANDVILLARS	GRANDS SILLONS	11/10/2023	453	9 060	20	ZAC des Grands sillons à Grandvillars
7	53//A/1117// 53//AB/595//	90	GRANDVILLARS	LES GRANDS SILLONS	04/11/2019	1540	20 020	13	ZAC des Grands sillons à Grandvillars
8	53//A/1118// 53//AB/596//	90	GRANDVILLARS	GRANDS SILLONS	28/12/2020	3027	54 486	18	ZAC des Grands sillons à Grandvillars
								Moyenne	19,88
								Médiane	21
								Moyenne hors TC 1, 2 et 3	17,4
								Médiane hors TC 1, 2 et 3	18

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

L'étude de marché a été réalisée sur des cessions de terrains à bâtir situés à proximité du bien à évaluer, intervenues entre 2019 et 2024.

On constate qu'aucune cession n'est intervenue dans le secteur de la zone d'activités (ZA) des Popins à Beaucourt.

Les valeurs médiane et moyenne de l'ensemble des termes de comparaison sont très proches. En effet, la valeur médiane s'élève à 21 €/m², tandis que la valeur moyenne est de 19,88 €/m².

Les valeurs médiane et moyenne, en excluant les termes 1, 2 et 3, sont également très proches, avec une valeur moyenne de 17,40 €/m² et une valeur médiane de 18 €/m². Les termes 1, 2 et 3 ont été retirés car ils se situent dans la zone d'activités (ZA) du Technoparc de Delle, qui est plus attractive.

Il est donc proposé de retenir la valeur médiane de l'étude de marché, en excluant les termes situés dans la zone d'activités (ZA) du Technoparc de Delle, soit 18 €/m².

Valeur vénale : 3 300 m² x 18 €/m² = 59 400 € arrondie à 60 000 €.



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 59 400 € arrondie à 60 000 € ($3\,300\text{ m}^2 * 18\text{ €/m}^2$) exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 54 000 €.

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.*

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.

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.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 090-249000241-20241219-2024_08_10-DE

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 Départementale des
Finances Publiques et par délégation,



STÉPHANN Jérémy

Inspecteur des Finances Publiques