

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-six, le 8 octobre à 18 h 05, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil communautaire de DELLE, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs Lounès ABDOUN-SONTOT, Thomas BIETRY, Jean-Marc BULET, Yves CARPENTIER, Jonathan CERAUDO, Isabelle COINTOT, Priscilla COTTET, Gilles COURGEY, Roland DAMOTTE, Jean-Jacques DUPREZ, Laurence ESPINOSA, Jean-Louis FLEURY, Vincent FRÉARD, Céline HAMADI, Hamid HAMLIL, Jean-Louis HOTTLET, Peggy HOUDELAT-LECOMTE, Fatima KHELIFI, Thierry MARCJAN, Anaïs MONNIER-VON AESCH, Martine MOUGIN, Robert NATALE, Jean-Marc PELLETIER, Nicolas PETERLINI, Florence PFHURTER, Annick PRENAT, Emmanuelle PY, Christian RAYOT, Claudia RERAT, Frédéric ROUSSE, Lionel ROY, Cyprien SCHIGAND, Jean-Michel TALON, Sébastien THEVENEAU, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT, Agnès VERONES et Frédéric WERSINGER **membres titulaires**, Claire MILLET et Pascale TAMAGNE **membres suppléants**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs Anissa BRIKH, François BRUEY, Catherine CLAYEUX, Monique DINET, Caroline ERNST, Philippe GARNIER, Sandrine JANIAUD LARCHER, André KLEIBER, Eric MANGIN, Sylvie MENNY, Fabrice PETITJEAN et Kristina STOJANOVIC.

Avaient donné pouvoir : Anissa BRIKH à Céline HAMADI, François BRUEY à Gilles COURGEY, Monique DINET à Christian RAYOT, Caroline ERNST à Anaïs MONNIER-VON AESCH, Philippe GARNIER à Robert NATALE, Sandrine JANIAUD-LARCHER à Lionel ROY, André KLEIBER à Pascale TAMAGNE, Eric MANGIN à Thomas BIETRY et Sylvie MENNY à Claire MILLET.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 25 septembre 2026	Le 26 septembre 2026	En exercice	50
		Présents	38
		Votants	47

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-Marc BULET est désigné.

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

2026-07-03 Cession d'une cellule au sein du Parc Déridé à la Commune de Delle
Rapporteur : Christian RAYOT

Vu l'avis du service chargé de l'évaluation domaniale en date du 20 mars 2026,
2026-07-03 Cession d'une cellule au Parc déridé à Ville de Delle

Page 1 sur 2

La Communauté de communes du Sud Territoire, dans le cadre de sa politique de soutien aux bourgs-centres et de renforcement de l'offre de soins sur le territoire, a acquis en VEFA deux cellules brutes au sein du programme immobilier « Le Parc de Déridé » à Delle.

Dans le cadre de sa stratégie en faveur de la santé, la ville de Delle a également acheté plusieurs locaux au sein de cet ensemble immobilier pour y implanter une maison médicale destinée à favoriser l'installation de médecins généralistes.

La pérennité de l'offre de soins repose également sur la présence de professionnels paramédicaux. La constitution d'une équipe de soins exerçant dans une structure adaptée et bénéficiant d'un plateau technique attractif constitue un facteur essentiel d'installation et de maintien des professionnels de santé.

Pour permettre la poursuite de cette politique d'accompagnement, la ville de Delle souhaite acquérir la cellule située en rez-de-chaussée, d'une surface de 94,12 m², appartenant à la CCST afin d'y installer un cabinet de kinésithérapie.

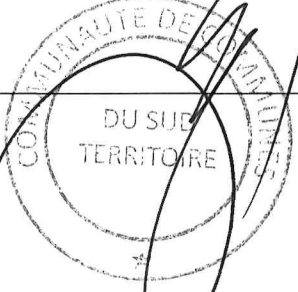
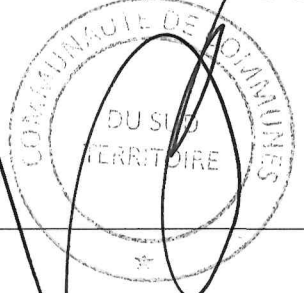
À cet effet, la CCST a sollicité le service en charge de l'évaluation domaniale qui dans son avis en date du 20 mars 2026 a déterminé **la valeur vénale du lot 8 à 150 000 € hors taxes et hors droits**. Cette évaluation intègre un abattement de 20 % prenant en compte les aménagements restant à réaliser.

La ville de Delle a confirmé son intention d'acquérir ce bien en l'état au prix de 150 000 € HT, hors droits et d'y réaliser, dans les meilleurs délais et, si possible, avant la signature de l'acte de vente, les travaux nécessaires afin de proposer ce local à la location en vue de l'installation d'un cabinet de kinésithérapie dès novembre 2026. Il est précisé que les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur.

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

- **D'approuver la cession de la cellule n° 8 à la ville de Delle au prix de 150 000 € HT hors droits, correspondant à la valeur vénale du bien,**
- **D'autoriser la ville de Delle à réaliser, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, les travaux d'aménagement de la cellule préalablement à la signature de l'acte authentique de vente,**
- **D'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette cession.**

Annexe : avis des Domaines

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.	Le Président, Christian RAYOT 
Et publication ou notification le Le Président, Christian RAYOT 	LUNDI 12 OCT. 2026

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 20/03/26

**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

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

Communauté de Communes du Sud Territoire

28 Faubourg de Belfort

BP 106

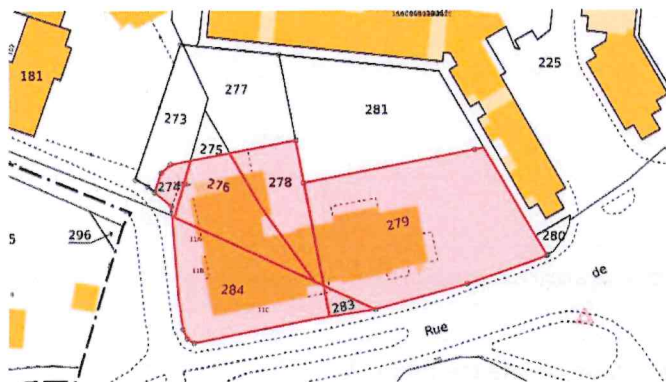
90101 Delle Cedex

Réf DS : 29210194

Réf OSE : 2026-90033-08022

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



Nature du bien :

Locaux professionnels à aménager

Adresse du bien :

11 Rue de la Première Armée Française 90100 Delle

Valeur :

245 000 € 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 STOJANOVIC Marlène, Chargée de mission Développement territorial

2 - DATES

de consultation :	05/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	06/03/2026
du dossier complet :	06/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de Communes du Sud Territoire souhaite céder deux plateaux de bureaux à aménager situés 11 rue de la Première Armée Française à Delle à la SEM Sud Développement.

Les biens ont fait l'objet d'une évaluation lors de l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le 07/08/2020 sous le numéro 2020 90 033 V0517, qui avait retenu une valeur de 186 357 € HT pour le lot 8 et 116 282 € HT pour le lot 13.

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

Le consultant indique aucune valeur négociée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

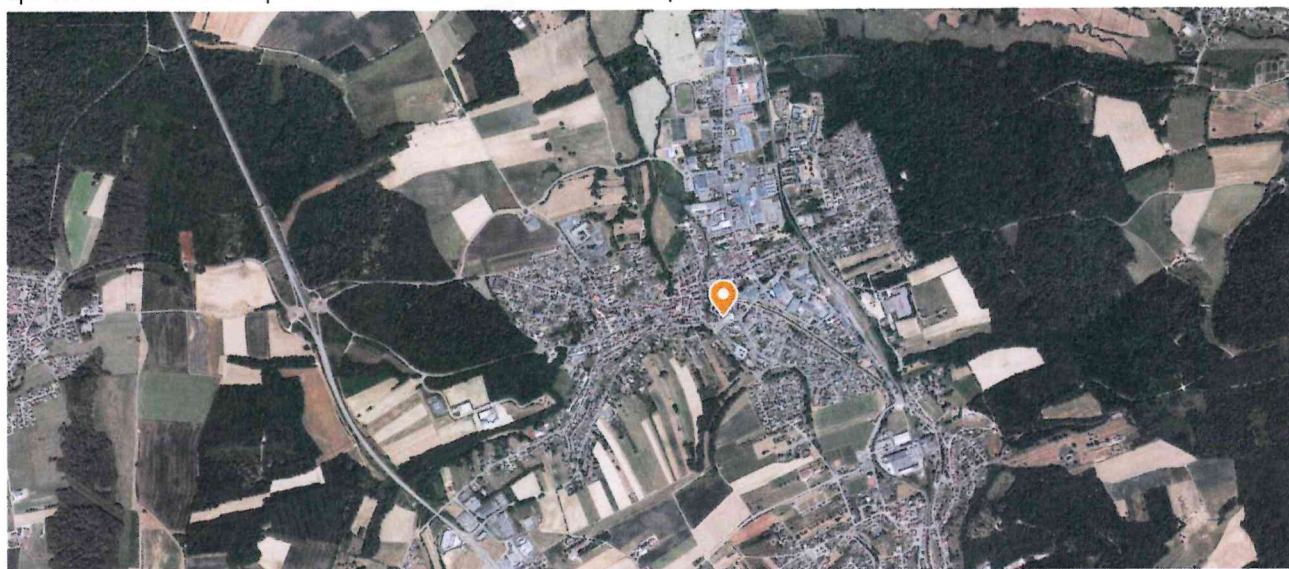
4.1. Situation générale

La commune de Delle, située dans le département du Territoire de Belfort en région Bourgogne-Franche-Comté, compte 5677 habitants. Elle se trouve à environ 15 kilomètres de Belfort, la préfecture du département, et à environ 30 kilomètres de Montbéliard. Delle est également proche de la frontière suisse, ce qui en fait un point de passage stratégique. La commune est connue pour son patrimoine historique et son cadre de vie agréable.

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

Les biens sous expertise se trouvent au 11 rue de la Première Armée Française sur la commune de Delle.

Ils se trouvent à quelques pas du centre-ville. Des places de stationnement (en nombre limité) ainsi qu'un arrêt de transport en commun se trouvent à proximité.

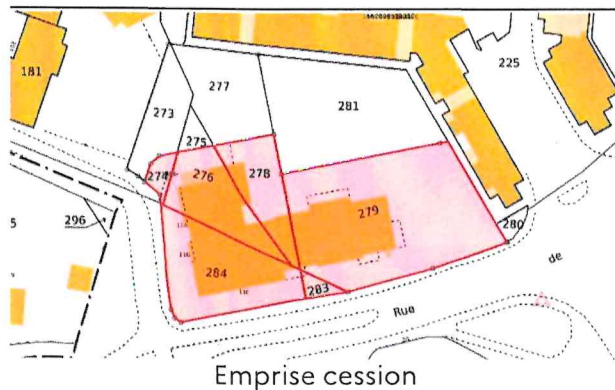


4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DELLE	BT 274	11A RUE DE LA 1ERE ARMEE FRANCAISE	49 m ²	Bâti
	BT 276	LA VILLE	373 m ²	
	BT 278	LA VILLE	260 m ²	
	BT 279	LA VILLE	1 314 m ²	
	BT 283	LA VILLE	36 m ²	
	BT 284	LA VILLE	578 m ²	
TOTAL			2 610 m ²	

4.4. Descriptif

Les biens sous expertise, situés 11 rue de la Première Armée Française à Delle, sont deux lots de locaux professionnels à aménager, bruts de tous aménagements, chape lisse et fluides en attente. Les biens ont été livrés en 2022.



Vue aérienne

- Lot 8 : Situé en rez-de-chaussée, une vitrine ainsi qu'une porte donnent sur la rue de la Première Armée Française. Les fenêtres sont en double vitrage sur châssis PVC. Les fenêtres donnant sur le parking du bâtiment se trouvent de l'autre côté. La visite a permis de constater que ce local nécessitait un aménagement complet (sols, plafond, murs et fluides). Seule une bouche de ventilation fonctionnelle est présente.



Accès lot 8



Intérieur lot 8

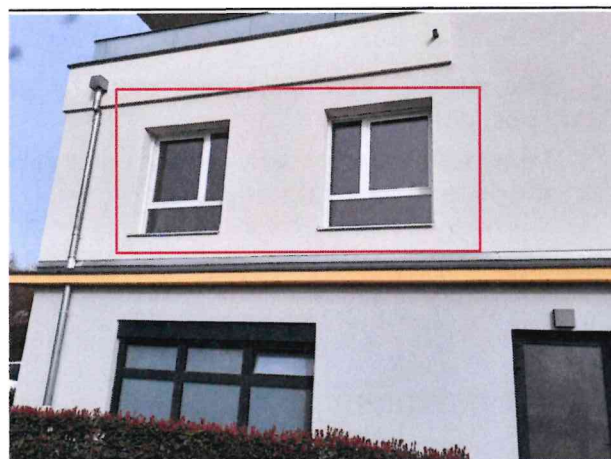


Intérieur lot 8

- Lot 13 : Situé au premier étage. L'accès se fait par un bâtiment. Un escalier ainsi qu'un ascenseur permettent l'accès au bien. Situé dans le coin de l'immeuble, les fenêtres sont en double vitrage sur châssis PVC et donnent sur la rue de la Première Armée Française ainsi que sur le côté du bâtiment (du côté accès). La visite a permis de constater que ce local nécessitait un aménagement complet (sols, plafond, murs et fluides). Seule une bouche de ventilation fonctionnelle est présente.



Extérieur lot 13



Extérieur lot 13



Intérieur lot 13



Intérieur lot 13

4.5. Surfaces du bâti

Selon le consultant et l'acte notarié du 24 mars 2021, la superficie du lot 8 est de 94,12 m² et celle du lot 13 est de 60,25 m².

Aucune donnée cadastrale n'est disponible.

Cet avis retiendra la surface indiquée par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les deux biens ont été acquis, en VEFA, le 24 mars 2021 par la Communauté de Communes du Sud Territoire.

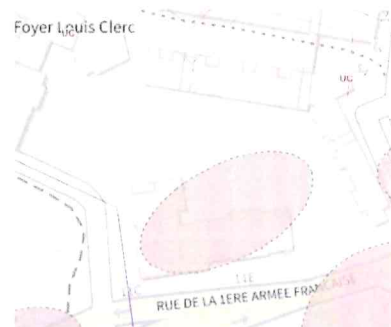
5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Les parcelles sous expertises sont classées en zone UC par le Plan Local d'Urbanisme

Le secteur UC se caractérise par une mixité des fonctions urbaines. Il est dominé par l'habitat collectif.



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 bureaux de conception récente intervenues à proximité entre 2021 et 2026.

N°	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année de construction	Surf. Loi Carrez	Prix total	Prix/m² (surf. Loi Carrez)	Observations
1	539//AT/700/1/ 539//AT/703//	25	SELONCOURT	RUE DU GENERAL LECLERC 2 RUE D'AUDINCOURT	15/03/2021	2015	85,00	280 000	3294,12	Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée composé d'un espace vente, un atelier, un vestiaire avec un WC et un couloir de vision
2	539//AM/367/1/ 539//AM/368//	25	SELONCOURT	PRES DE LA VILLE	14/06/2024	2005	102,75	160 000	1557,18	Un local commercial situé au rez-de-chaussée
3	580//BK/397/1/ 580//BK/397/7/	25	VALENTIGNEY	21 RUE DES GLACES	08/08/2022	Ø	57,22	93 000	1625,31	Un local au niveau entresol et un local commercial se composant de deux locaux
4	388//BI/252/3/ 388//BI/252/4/ 388//BI/252/6/ 388//BI/253// 388//BI/255//	25	MONTBELIARD	RUE JACQUES FOILLET	26/11/2021	2008	91,54	184 358	2013,96	Un local à usage professionnel ou d'activités au rez-de-chaussée
5	9//AI/477/2/ 9//AI/479// 9//AI/481// 9//AI/482// 9//AI/484//	90	BEAUCOURT	29 RUE PIERRE BEUCLER PL SALENGRO LES GRANDS PRES	07/12/2023	2018	83,51	165 000	1975,81	Un local professionnel au rez-de-chaussée
									Moyenne	2093,28
									Médiane	1975,81

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

L'étude de marché porte sur les cessions de bureaux intervenues à proximité du bien à évaluer de conception récente entre 2021 et 2026.

Il ressort une hétérogénéité des valeurs puisque la valeur moyenne est de 2 093,28 €/m² et la valeur médiane est de 1 975,81 €/m². Cette différence s'explique par la différence entre les valeurs

extrêmes puisque la valeur maximale est de 3 294,12 €/m² tandis que la valeur minimale est de 1 557,18 €/m².

Il est proposé de retenir la valeur médiane de l'étude de marché, c'est-à-dire 1 975,81 €/m² arrondie à 1 975 €/m².

Afin de prendre en compte les aménagements restant à réaliser, il est proposé d'appliquer à la valeur obtenue plus haut un abattement de 20 %. Soit 1 975 €/m² – 20 % = 1 580 €/m².

Valeur vénale :

- Pour le lot 8 : 1 580 €/m² x 94,12 m² = 148 709,60 € arrondie à 150 000 €.
- Pour le lot 13 : 1 580 €/m² x 60,25 m² = 95 195 € arrondie à 95 000 €.

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 150 000 € pour le lot 8 et 95 000 € pour le lot 13 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 135 000 € pour le lot 8 et 85 500 € pour le lot 13.

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.

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