

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.

2026-07-06 Zone d'activités du Technoparc à Delle – vente de foncier

Rapporteur : Christian RAYOT

La Communauté de communes du Sud Territoire a été sollicitée par la SCI « DELLE », dont le siège social est situé à Belfort et dont le gérant est M. Guy FERREUX, dans le cadre d'un projet d'acquisition de foncier situé sur la zone d'activités du Technoparc à Delle.

La SCI « DELLE », dont l'activité est liée à la promotion et à la gestion immobilières, souhaite acquérir les parcelles suivantes :

- section BO n° 99, d'une contenance de 7 996 m² ;
- section BO n° 140, d'une contenance de 15 918 m².

La superficie totale concernée par cette opération s'élève ainsi à 23 914 m².

Cette acquisition a pour objectif de permettre à la SCI « DELLE » de poursuivre et de compléter l'offre commerciale qu'elle a déjà développée sur la zone d'activités du Technoparc à Delle, contribuant ainsi à la valorisation et au développement de cette zone.

Il est précisé que la nature et les types de commerces destinés à être implantés sur les terrains concernés feront l'objet d'échanges préalables avec les élus de la Communauté de communes du Sud Territoire, afin de prendre en compte les orientations et les objectifs de développement de la zone d'activités du Technoparc.

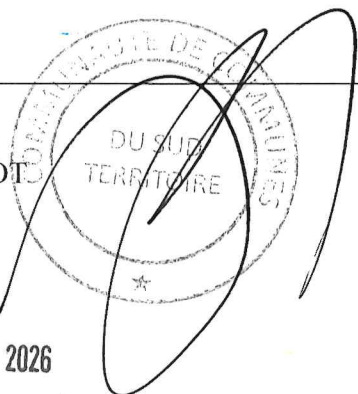
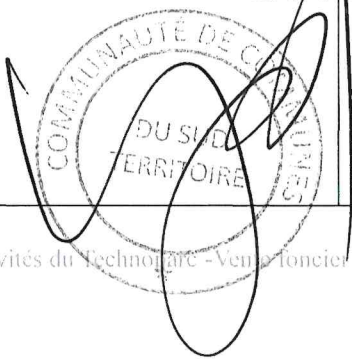
À l'issue des échanges intervenus entre les parties, le prix de cession a été fixé à 29,00 € HT par m², hors frais notariés.

Conformément aux dispositions applicables, l'avis du service des Domaines a été sollicité.

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

- **d'approuver la cession à la SCI « DELLE », ou à toute autre personne morale de droit privé désignée pour porter l'opération immobilière des parcelles cadastrées section BO n° 99 et BO n° 140 situées sur la zone d'activités du Technoparc à Delle, au prix de 29,00 € HT par m² ;**
- **d'autoriser le Président à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision, notamment l'acte de cession, ainsi que tout document administratif, juridique ou financier s'y rapportant.**

*Annexes : Plan cadastral BO 99 ZAC Technoparc
Plan cadastral BO 140 ZAC Technoparc
Avis du service 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 15/09/26

**Direction départementale des Finances Publiques
du Doubs**

Pôle d'évaluation domaniale
63 Quai Veil Picard
25 030 Besançon Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

mél. : ddip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jérémie STEPHANN

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

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

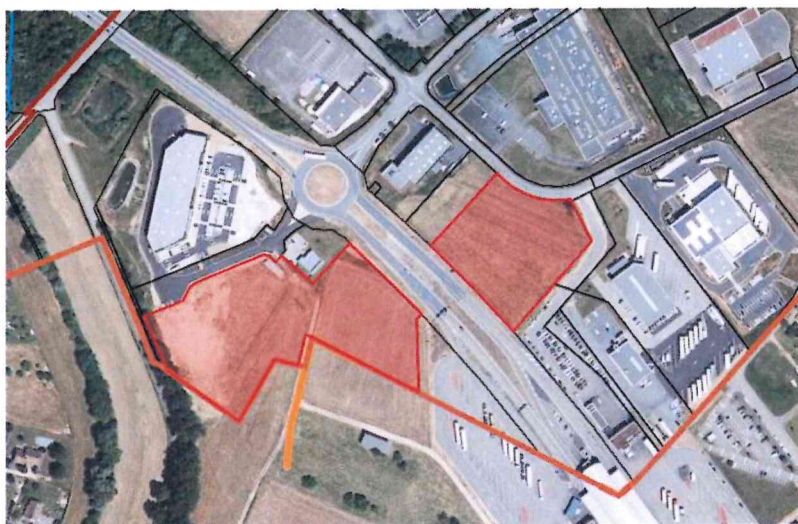
à
Communauté de Communes du Sud Territoire
28 Faubourg de Belfort
BP 106
90100 DELLE

Réf DS : 33396603

Réf OSE : 2026-90033-57644

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue Hubert Curien – ZAC DU TECHNOPARC 90100 Delle

Valeur :

570 000 € 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 Madame BOHLINGER Corinne, Chargée de mission 'développement économique'

2 - DATES

de consultation :	28/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/08/2026

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 les parcelles cadastrées n° BO 140 et BO 99, situées sur la commune de Delle au sein de la zone d'activité du Technoparc. Cette vente est destinée à un porteur de projet pour la construction de futurs commerces.

Le consultant indique un prix négocié de 29 €/m².

Par un précédent avis rendu le 22/03/2024 sous le numéro 2024-90033-15314, la valeur de la parcelle BO 140 avait été fixée à 400 000 € HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

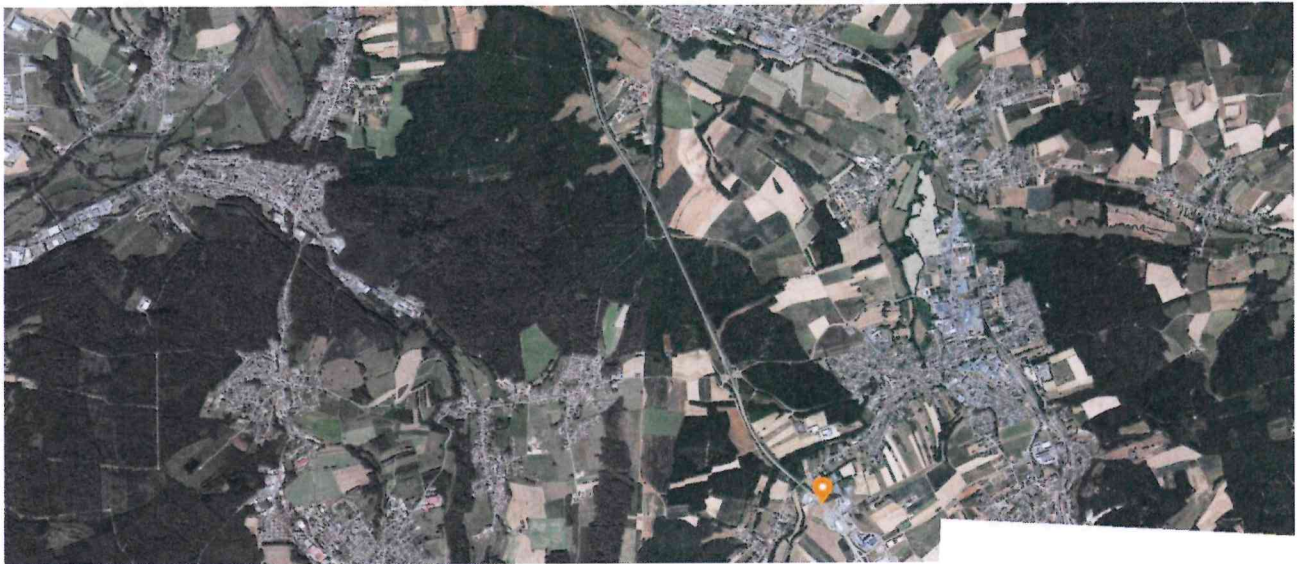
4.1. Situation générale

La commune de Delle, 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

Ces terrains se situent dans la ZAC du Technoparc franco-suisse, au sud de la ville de Delle et à proximité immédiate de la frontière suisse.

Le secteur bénéficie d'une excellente accessibilité routière grâce à la route nationale N19, située à l'ouest. Cet axe structurant traverse le territoire du nord au sud, offrant une liaison directe vers la Suisse.



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DELLE	BO 99	SUR LES CANTONS VOISSEUX	7 996 m ²	TERRAIN À BÂTIR
	BO 140	RUE PIERRE DREYFUS QUEUE AUX LOUPS	15 918 m ²	
TOTAL			23 914 m ²	

4.4. Descriptif

Le terrain évalué se situe sur la commune de Delle, juste au niveau de la frontière avec la Suisse.

Les deux parcelles sont traversées par la route nationale 19, un axe routier qui les sépare mais leur assure en contrepartie un accès direct et facilité.

La parcelle BO 99, d'une superficie de 7 996 m², présente une forme irrégulière. Actuellement en nature de pré, elle bénéficie d'une topographie relativement plane, sans déclivité significative.

La parcelle BO 140, d'une superficie de 15 918 m², présente une forme irrégulière. Actuellement en nature de pré, elle se caractérise par une légère déclivité sur l'axe nord-sud.



Parcelle BO 99



Parcelle BO 140



Ensemble des deux parcelles



Vue aérienne



Vue des environs de la parcelle BO 140



Vue des environs de la parcelle BO 99

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La Communauté de Communes du Sud Territoire est propriétaire des parcelles.

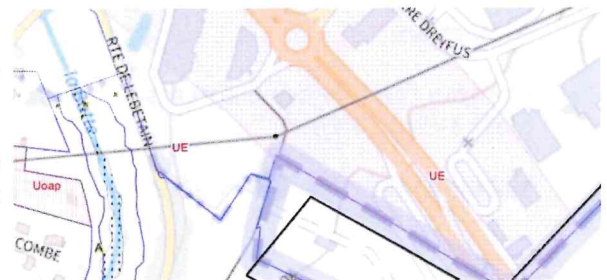
5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Les parcelles sous expertises sont classées en zone UE par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le secteur UE est dédié spécifiquement aux activités économiques ; il est concerné par les zones bleue et rouge du PPRI.



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 en zone d'activités, intervenues à proximité entre 2021 et 2026.

N°	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Zonage
1	33//BO/124//	90	DELLE	RUE PIERRE DREYFUS	15/06/2022	13235	317 640	24,00	UE
2	33//BO/88// 33//BO/123//	90	DELLE	SUR LES CANTONS VOISSEUX	29/07/2021	18281	438 744	24,00	UE
3	33//ZB/37//	90	DELLE	SUR LES CHAUFFOURS	10/12/2021	12000	264 000	22,00	UE
4	53//A/1156//	90	GRANDVILLARS	GRANDS SILLONS	09/01/2025	2500	50 000	20,00	UY
Moyenne								22,50	
Médiane								23,00	

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

L'étude de marché porte sur les cessions de terrains à bâtir situés dans des zones d'activités, intervenues à proximité du bien à évaluer entre 2021 et 2026.

Il ressort de cette étude une homogénéité des valeurs, puisque la valeur moyenne est de 22,50 €/m² alors que la valeur médiane est de 23 €/m².

Nous pouvons aussi remarquer que les valeurs les plus hautes de l'étude (termes de comparaison n°1 et n°2) se situent dans la même zone d'activités que celle des terrains objets de cette évaluation.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de retenir la valeur la plus haute de l'étude de marché, c'est-à-dire 24 €/m².

Valeur vénale : $24 \text{ €/m}^2 \times 23\,914 \text{ m}^2 = 573\,936 \text{ €}$ arrondie à 570 000 €.

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 570 000 € 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 513 000 €.

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.

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 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.

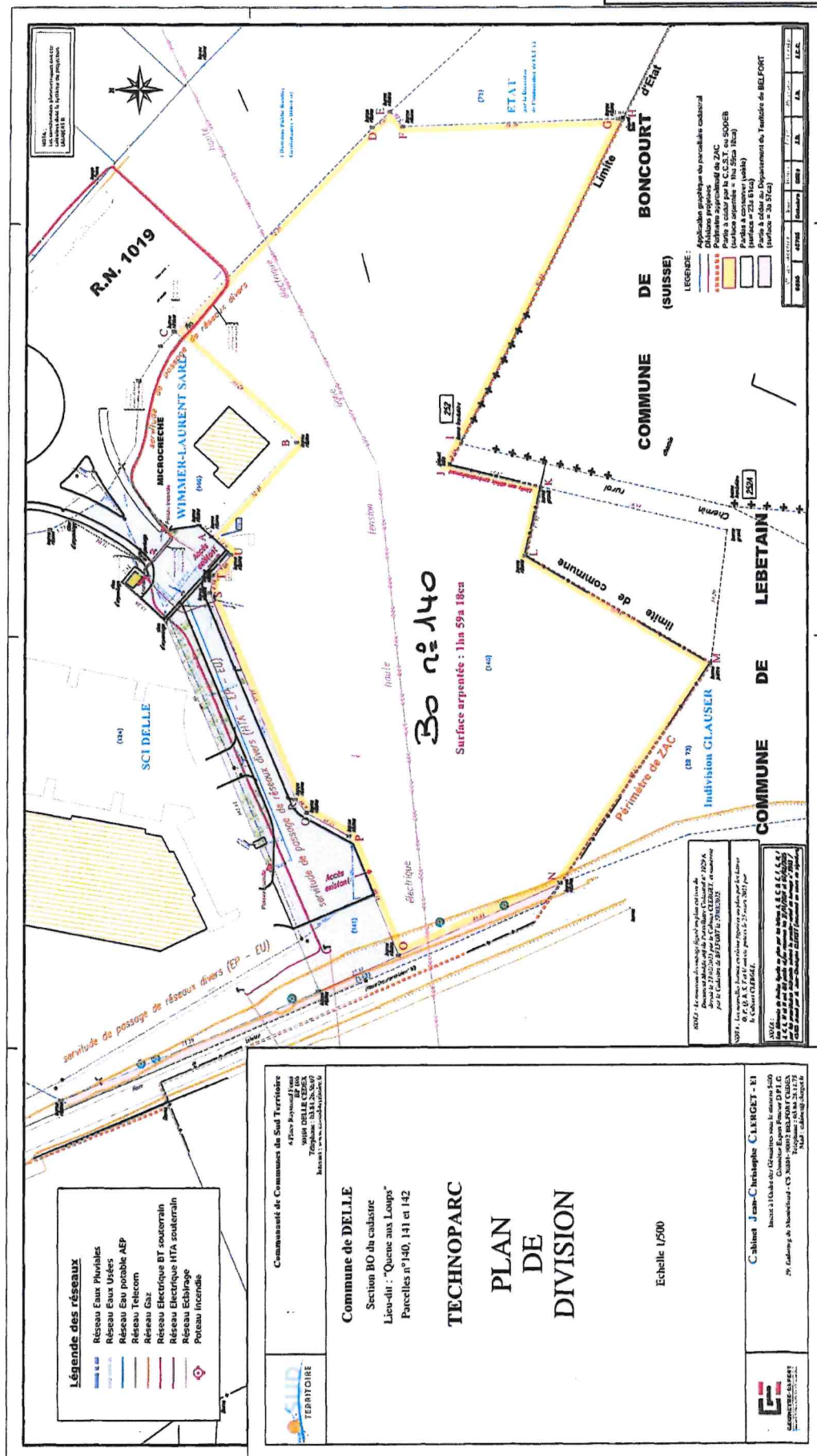
Pour la Directrice Départementale des
Finances Publiques et par délégation,
L'adjointe de la Division Partenaires

Marie-Armelle LAURENT DOINEAU

Inspecteur divisionnaire

Marie-Armelle LAURENT DOINEAU
Inspecteur divisionnaire

ID : 090-249000241-20261008-2026_07_06-DE

[illegible]

Envoyé en préfecture le 12/10/2026

Reçu en préfecture le 12/10/2026

Publié le

ID : 090-249000241-20261008-2026_07_06-DE

Berser
Levrault

N° de dossier	Mois	Année	Leve	Dessine	Ver
9695	46313	Mars	2026	J.B.	J.C.

NOTA :
Les coordonnées planimétriques ont été
calculées dans le système de projection
LAMBERT II.

99

Surface : 79a 96cu

R.N. 1019

Légende des récolements

- Réseau Eau Usées
- Réseau Eau Pluviales
- Réseau Eclairage et vidéo
- Réseau Telecom
- Réseau Electrique BT souterrain
- Réseau Electrique HTA souterrain
- Réseau Gaz
- Réseau AEP (Adduction eau potable)

Légende foncière

- Application graphique du parcellaire cadastral
- Périmètre de la propriété à céder par la C.C.S.T.
- Emprises des servitudes existantes ou projetées
- Périmètre approximatif de la ZAC