Envoyé en préfecture le 13/12/2017
Reçu en préfecture le 13/12/2017
Affiché le
ID : 090-249000241-20171207-2017_08_24-DE

SUD TERRITOIRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil dix-sept, le 7 décembre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Josette BESSE, Jean-Claude BOUROUH, Jacques BOUQUENEUR, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Roland DAMOTTE, Jacques DEAS, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Jean LOCATELLI, Emmanuelle MARLIN, Robert NATALE, Pierre OSER, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER, Claude SCHWANDER, Bernard TENAILLON, Dominique TRELA, Pierre VALLAT, Bernard VIATTE **membres titulaires et membre suppléant** Myriam PISANO.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Anissa BRIKH, Christine DEL PIE, Gérard FESSELET, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Thierry MARCJAN, Didier MATHIEU, Cédric PERRIN, Jean-Claude TOURNIER.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Anissa BRIKH à Christian RAYOT, Christine DEL PIE à Jean Louis HOTTLET, Sophie GUYON à Jean LOCATELLI, Bernard LIAIS à Denis BANDELIER, Marie Lise Lhomet à Josette BESSE, Thierry MARCJAN à Myriam PISANO, Jean Claude TOURNIER à Jean RACINE, Cédric PERRIN à Bernard TENAILLON.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 24 novembre	Le 24 novembre	En exercice	41
		Présents	31
		Votants	38

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Dominique TRELA est désigné.

2017-08-24 Vente du bâtiment voyageur de la Gare de Delle par la CCST à la SEM Sud Développement

Rapporteur : Christian RAYOT

Dans le cadre du développement économique et touristique du Sud Territoire, la CCST a décidé en 2011 de s'appuyer sur l'infrastructure de la gare de Delle pour créer un pôle fort d'accueil des voyageurs et touristes ainsi qu'un pôle d'affaires franco-suisse.
Le projet a nécessité d'importants travaux de réaménagement du bâtiment voyageur afin d'y implanter les deux pôles stratégiques pour son développement.

- Un pôle public pour réactiver les fonctions d'accueil et d'information voyageurs avec un « bistro –épicerie solidaire » en lien avec une association d'insertion agréée par l'Etat
- Un pôle privé de mise à disposition de locaux tertiaires pour des entreprises françaises et suisses

La CCST fut d'abord occupante des lieux (2013 – 2017) aux termes d'une convention d'occupation initialement de 20 ans en date du 24 octobre 2011 signée avec le propriétaire des lieux SNCF réseau (ex-RFF) sur la base d'un loyer annuel initial de 1000 €.
Conformément aux éléments de la convention sus citée, la CCST a engagé la réhabilitation totale du bâtiment voyageur pour un montant total de dépenses d'environ 1,1 M€.

Pour mémoire, après une phase de négociation, la CCST a souhaité en 2016 se porter acquéreur du bâtiment auprès de l'ancien propriétaire, SNCF réseau qui y était favorable.
Ce dernier, par arrêté en date du 7 décembre 2016 et après avoir recueilli les avis du Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté et de la Préfecture de Belfort, avait procédé au déclassement du domaine public des parcelles concernées.
Compte tenu de l'analyse de France Domaine qui n'avait pu, à l'époque, rendre de chiffrage définitif, au vu des travaux engagés par la CCST au titre de la convention de mise à disposition, le coût d'acquisition avait été fixé de gré à gré à quatre-vingt mille (80 000) euros H.T pour l'ensemble du bâtiment concerné.

Aujourd'hui ce site de la gare de Delle remplit un rôle significatif dans le cadre du développement du Sud Territoire par ses activités dans divers domaines que sont, le développement économique, l'insertion et l'économie solidaire, un lieu de rencontre et de réunions, les relations franco-suisses mais aussi l'amélioration du pôle multimodal de transports.

La SEM Sud Développement a depuis décidé d'inscrire dans son plan d'affaire le rachat de la gare de Delle.

Aujourd'hui, afin de poursuivre ses interventions dans le domaine du développement économique, la CCST va vendre le bâtiment voyageur à la SEM Sud Développement.
Compte tenu du montant total des travaux engagés par la CCST au cours des 3 années 2013, 2014 et 2015, soit 937 690.45 € H.T. et hors achat de la gare (80 000 € + 3 000 € de frais de notaire), le montant de la vente a été fixé entre les deux parties à 950 000 € H.T.

Description de l'immeuble :
Il s'agit de l'ensemble immobilier ex-« bâtiment voyageur » (BV) de la gare de Delle situé 23 avenue du Général de Gaulle, à DELLE

Un bâtiment voyageur, café, bureaux tertiaires d'une superficie d'environ 660 m2, parkings situés devant le bâtiment et espace vert.

Cadastrés :
- Section BW, numéro 47, lieudit « 23 avenue du Général de Gaulle », pour une contenance de cinq ares et soixante-quinze centiares (5a 75ca).
- Section BW numéro 46, lieudit "23 avenue du Général de Gaulle" pour une contenance de sept ares et quatre-vingt-seize centiares (07a 96ca).

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes,

Le volume 1000 consiste en un volume dans lequel s'incorpore le BV de la gare de DELLE comprenant le tréfonds, un niveau rez-de-chaussée et un niveau R= 1 et au-dessus à savoir:

- Fraction 1: la gare d'une surface de base de 762m, sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur.
- Fraction 2: la gare d'une surface de bas de 34m2 avec un niveau bas inférieur à la cote 371,65m NGF correspond à la sous-face de la dalle et sans limitation de hauteur.

Ce volume est limité cotés nord, ouest, sud et est par le nu extérieur du mur du bâtiment.

Il est également précisé que le volume 2000, non compris dans la présente vente et restant appartenir à la SNCF consiste en un préau le long du quai de la gare comprenant un tréfonds et un niveau de rez-de-chaussée savoir:
Préau d'une surface de base de 34m2 sans limitation de profondeur et avec un niveau supérieur à la côté 371,65m NGF correspond à la sous face de la dalle.
Ce volume est limité côté nord par la limite de propriété de la parcelle BW N° 48 et côté ouest, sud, et est par ne nu extérieur du mur existant.

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

- **De valider la vente des parcelles considérées et d'en fixer le prix à neuf cent cinquante mille euros (950 000 €) H.T,**
- **D'autoriser le Président à acter individuellement avec l'acheteur et à signer tout document relatif à ces prises de décisions,**
- **D'autoriser le 1er vice-président à signer l'acte de vente.**

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. **Et publication ou notification le** 13 DEC. 2017 Le Président,	**Le Président,**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU DOUBS
POLE D ' EVALUATIONS DOMANIALES
17 RUE DE LA PREFECTURE
25000 BESANCON
Téléphone : 03.81.25.20.20
Courriel : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nelly EUVRARD
Adresse : Centre des Finances Publiques
1 rue Pierre Brossolette 25214 MONTBELIARD Cedex
Téléphone : 03 81 32 62 24
Courriel : nelly.euvrard2@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2017-90 033 L 273

Le 21/11/2017.

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Doubs

à

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Sud Territoire

8 Place Raymond Forni

90 100 DELLE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : BÂTIMENT CORRESPONDANT À L' ANCIENNE GARE DE VOYAGEURS

ADRESSE DU BIEN : 23 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE 90100 DELLE .

VALEUR VÉNALE : 800 000 € -Marge de négociation de 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT	Communauté de Communes Sud Territoire
AFFAIRE SUIVIE PAR :	M Alain FOUSSERET
2 – Date de consultation	03/10/2017
Date de réception	03/10/2017
Date de visite	13/11/2017
Date de constitution du dossier « en état »	10/11/2017

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession à la SEM du Sud Territoire .

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelles BW n° 46 de 7 a 62 ca et BW n° 47 de 5 a 75 ca soit 13 a 37 ca au total .

Description du bien :ancienne gare de voyageurs désaffectée ,entièrement rénovée par la CCST entre 2013 et 2015 et consistant en un bâtiment en longueur avec un rez de chaussée de plain-pied et un étage en combles aménagés en locaux d' archives ou de stockage ; une partie du RDC est à usage de pôle public avec fonction gare et accueil des voyageurs et comprend un café avec restauration rapide et un espace de ventes de produits du terroir , les autres locaux du RDC sont à usage de bureaux .

La CCST a réalisé des travaux pour un montant de 937 690 € HT .

5 – Situation juridique

- nom du propriétaire : acquisition par la CCST en janvier 2017 pour le prix de 80 000 € + 3000 € de frais de notaire .
- situation d'occupation : les locaux sont loués pour un total annuel HT et HC de **47 714 €** étant précisé que le loyer versé par l' Association CHACASOL est symbolique (loyer annuel de 1 200 € HT soit 100 € par mois en raison du caractère social de l' association) .

6 - urbanisme et réseaux

en zone .en zone Uef : accueil des activités industrielles , artisanales , tertiaires , commerciales .

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison avec des ventes de biens professionnels sur un périmètre élargi .

La valeur vénale peut être estimée à **800 000 €** HT et hors frais d' enregistrement , assortie d'une marge de négociation de 10 %.

8 – Durée de validité

Le présent avis est valable un an .

9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pierre ROYER

Administrateur Général des Finances Publiques