



*République Française*

*Ville de Clamecy*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 6 juin 2023 à 18 h**

\*\*\*\*\*

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 30 mai 2023.

**Étaient présents :** M. BOURDOUNE, Mme CIUDAD-KADI, M. TEXIER, Mme TAUPENOT-MUGNIER, Mme DUQUE, M. GATEAU, Mme FAULE, M. DEDIANNE Alain, Mme MEFTAH, M. GIRAULT, Mme DIMPRE, M. DAPOIGNY, Mme LOISEAU MONFOURNY, M. PARDANAUD, Mme CHRETIEN-BRION, M. BOICHE, Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI, Mme LAMY, Mme MAILLARD, M. CARVOYEUR, M. MECHIN, M. GUIBERT et M. SANDRAS.

Conformément à l'article L 2120.20 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. MAGNIEN et M. DEDIANNE Mickaël avaient donné respectivement procuration à M. TEXIER et M. DEDIANNE Alain.

**Étaient excusés :** M. CHOLET et Mme LEPINASSE.

**Secrétaire de séance : Mme Louissette DUQUE**

\*\*\*\*\*

**N° 2023-058 : CESSION DE PROPRIÉTÉ – PARCELLE SECTION CA 207 :**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1,

Vu la demande d'acquisition de la parcelle de terrain située à Clamecy, rue Jean Moulin, cadastrée section CA n° 207, présentée par Monsieur Didier MAILLET,

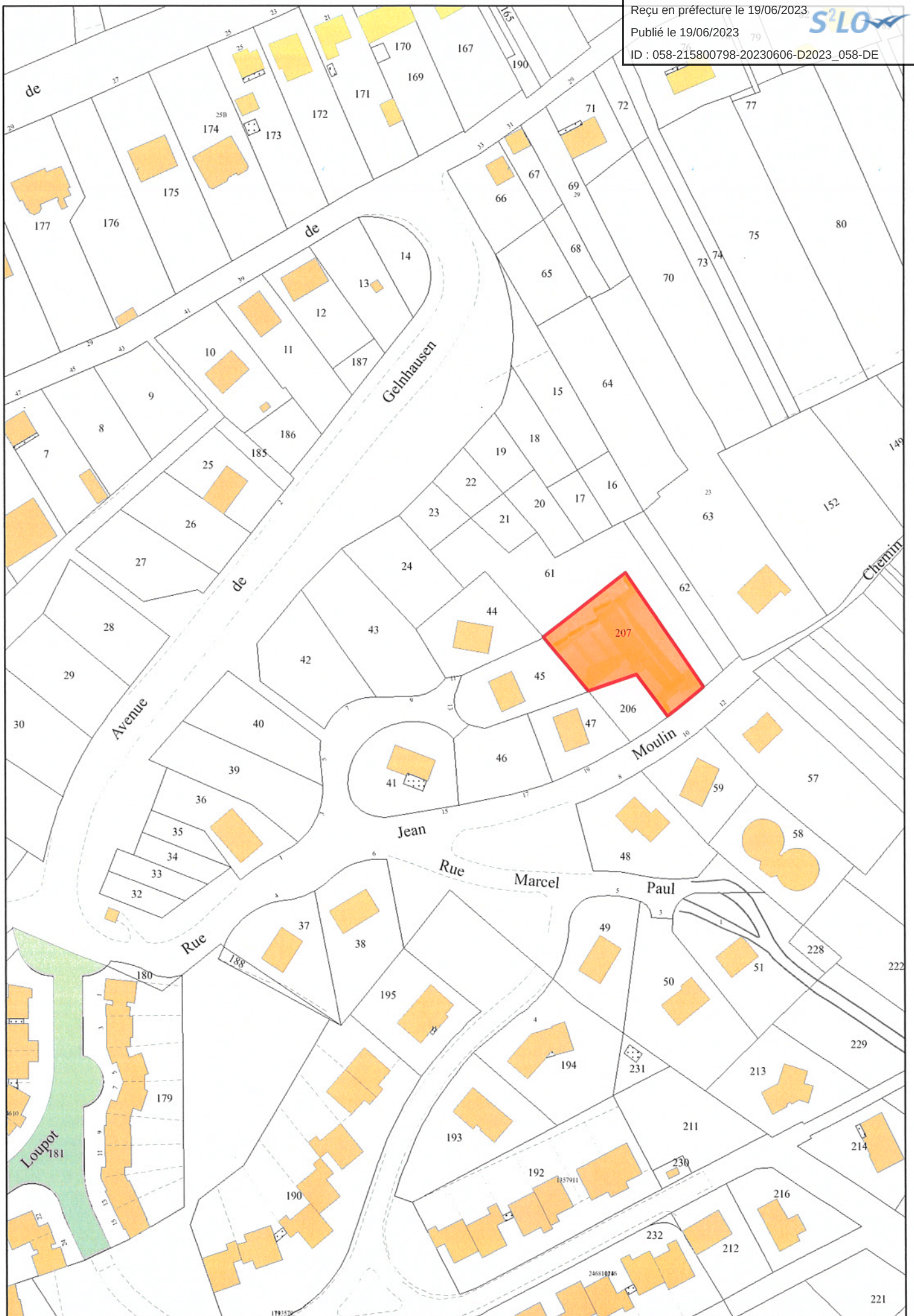
Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale du bien,

Considérant que cette parcelle de terrain boisée, actuellement en zone UC du Plan Local d'Urbanisme, sera classée en zone N dans le futur PLUi du Haut Nivernais-Val d'Yonne, actuellement en cours d'élaboration,

Le Conseil municipal, après délibération, à l'unanimité,

- **DÉCIDE** de vendre à Monsieur Didier MAILLET la parcelle communale située à Clamecy, rue Jean Moulin, cadastrée section CA n° 207, d'une surface de 1 044 m², au prix de 5 000 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Suivent les signatures.





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 19/06/2023

Reçu en préfecture le 19/06/2023

Publié le 19/06/2023

ID : 058-215800798-20230606-D2023\_058-DE

27302 - SD  
SLO



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Mâcon le, 14 avril 2023

**Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire**

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : [ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances publiques de Saône-et-Loire

à

Madame GAUDRY,  
Adjointe au Directeur Général des Services  
de la ville de Clamecy

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Gilles.Chervet

Courriel : [ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

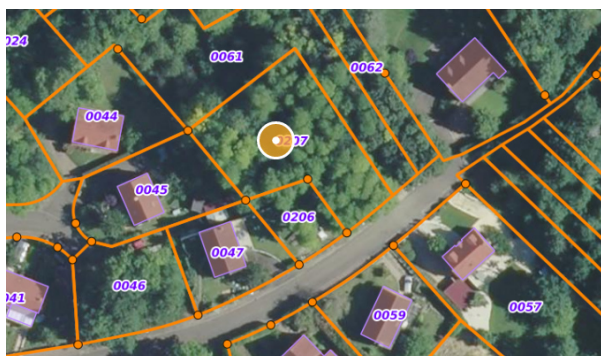
Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2023-58079-28289

Réf DS : 12162951

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Terrain Constructible

*Adresse du bien :*

CLAMECY, Rue Jean Moulin

*Valeur vénale :*

10 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 5%

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame GAUDRY ,Adjointe au Directeur Général des Services de la ville de Clamecy.

## 2 - DATES

|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| de consultation :                                                        | 12 avril 2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |               |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |               |
| du dossier complet :                                                     |               |

## 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession éventuelle d'un terrain constructible préalablement évalué par le service des domaines le 19 juillet 2021 pour 10 000€.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

**4.1. Situation générale :** Clamecy est une commune sise dans le département de la Nièvre, en région Bourgogne-Franche-Comté. Située au nord de la Nièvre, la ville de Clamecy, sous-préfecture, domine les vallées de l'Yonne et du Beuvron.

**4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :** parcelle située en bordure de voirie.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit  | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|------------------|------------|---------------|
| CLAMECY | CA 207   | RUE JEAN MOULION | 10a 44ca   | Friche        |
|         |          |                  |            |               |
| TOTAL   |          |                  | 10a 44ca   |               |

**4.4 Descriptif sommaire du bien :** terrain constructible en zone UC.

**4.5. Surfaces du bâti :**

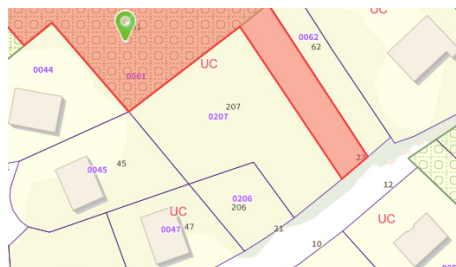
## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune de Clamecy.

**5.2. Conditions d'occupation :** libre.

## 6 - URBANISME

**6.1.Règles actuelles :** zone UC du PLU de Clamecy pour lequel la dernière modification est intervenue le 23/12/2010.



**6.2.Date de référence et règles applicables :** sans objet.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

**8.1. Études de marché**

Les biens utilisés à titre de termes de comparaison sont plus ou moins similaires au bien à estimer ; toutefois, leurs valeurs indiquées peuvent être utilement utilisées.



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

| Service enregistrement | Ref. enregistrement   | Ref. Cadastrales  | Dept | Commune                 | Adresse             | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total  | Prix/m² | Nature de bien  | Descriptif acte                               |
|------------------------|-----------------------|-------------------|------|-------------------------|---------------------|---------------|----------------------|-------------|---------|-----------------|-----------------------------------------------|
| SPFE NEVERS 1          | 5804P01<br>2020P03850 | 32//AE/227//      | 58   | BILLY-SUR-OISY          | LE BOURG            | 04/07/2020    | 1327                 | 12 750,00 € | 9,61 €  | Terrain à bâtir | parcelle de terre avec permis de construire   |
| SPFE NEVERS 1          | 5804P01<br>2022P10885 | 79//BI/60//       | 58   | CLAMECY                 | RUE DE DRUYES       | 18/11/2022    | 925                  | 8 000,00 €  | 8,65 €  | Jardin          | une parcelle de jardin constructible          |
| SPFE NEVERS 1          | 5804P01<br>2020P04261 | 85//AC/314//      | 58   | CORVOL L<br>ORGUEILLEUX | LES BEAUMES         | 31/07/2020    | 1185                 | 15 084,00 € | 12,73 € | Terrain à bâtir | TAB, surface plancher constructible de 400 m² |
| SPFE NEVERS 1          | 5804P01<br>2020P03415 | 103//ZB/12//      | 58   | DORNECY                 | LE CROT DE VILLIERS | 02/07/2020    | 940                  | 9 000,00 €  | 9,57 €  | Terre           | Un terrain à bâtir                            |
| SPFE NEVERS 1          | 5804P01<br>2020P02271 | 198//ZL/13//      | 58   | OISY                    | LES PORTOTS         | 29/05/2020    | 1200                 | 10 000,00 € | 8,33 €  | Terre           | Une parcelle de terrain à bâtir               |
| SPFE NEVERS 1          | 5804P01<br>2020P03773 | 299//B/1609//1611 | 58   | TRUCY-L<br>ORGUEILLEUX  | LE BOURG            | 02/07/2020    | 929                  | 8 000,00 €  | 8,61 €  | Terre           | Un terrain à bâtir                            |
| Moyenne                |                       |                   |      | Surface                 | 1044                |               |                      |             | 9,58 €  | 10 005,00 €     |                                               |

**8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP**

néant.

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

Par cohérence avec l'étude de marché et avec l'avis domanial 2021-58079-51895 du 19/07/2021, la valeur du terrain est arbitrée à 10 000€.

**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 **10 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % ramenant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **9 500€**.

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 18 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.

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.

## 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.**

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de  
Saône-et-Loire,



Par délégation, Gilles CHERVET, Inspecteur des Finances  
Publiques