



République Française

Ville de Clamecy

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 28 août 2023 à 18 h

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 21 août 2023.

Étaient présents : M. BOURDOUNE, Mme CIUDAD-KADI, M. TEXIER, Mme TAUPENOT-MUGNIER, M. MAGNIEN, M. GATEAU, Mme FAULE, M. DEDIANNE Alain, M. GIRAULT, Mme DIMPRES, M. DAPOIGNY, Mme LOISEAU MONFOURNY, Mme CHRETIEN-BRION, Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI, Mme LAMY, Mme MAILLARD, M. GUIBERT.

Conformément à l'article L 2120.20 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme DUQUE, Mme MEFTAH et M. SANDRAS avaient donné respectivement procuration à M. TEXIER, Mme FAULE et M. GUIBERT.

Étaient excusés : M. CHOLET, Mme LEPINASSE, M. PARDANAUD, M. BOICHE, M. DEDIANNE Mickaël, M. CARVOYEUR et M. MECHIN.

Secrétaire de séance : Mme Muriel CHRETIEN-BRION

N° 2023-102 : VENTE DE PARCELLES AU PROFIT DE LA SAFER – DEMANDE DE DISTRACTION D'UNE PARCELLE DU RÉGIME FORESTIER

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1, Considérant le projet de développement de l'entreprise de transport ROUSSEAU sur la zone d'activité économique du Perthuis d'Enfer,

Considérant que la concrétisation de ce projet économique implique notamment la cession à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Bourgogne-Franche-Comté des parcelles communales suivantes classées en Terres, actuellement exploitées par des agriculteurs,

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface
CLAMECY	LE FOURNEAU	BA	9	2 ha 05 a 68 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	10	84 a 87 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	11	50 a 02 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	12	19 a 54 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	13	28 a 91 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	14	14 a 29 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	15	5 a 73 ca
CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	BA	16	13 a 44 ca

Considérant que la réalisation de cette opération implique également la cession à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Bourgogne-Franche-Comté, à titre de compensation pour les agriculteurs exploitant actuellement les terrains précités, d'une part des trois parcelles communales suivantes classées en Terres,

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface
CLAMECY	LE FOURNEAU	BA	6	43 a 60 ca
CLAMECY	LE FOURNEAU	BA	7	88 a 13 ca
SURGY	SOUS LES VIGNES	ZL	33	5 ha 47 a 73 ca

d'autre part de la parcelle communale suivante classée en Taillis simple et soumise au régime forestier,

Commune	Lieu-dit	Section	N°	Surface
CLAMECY	LE BOIS DES FOURNEAUX	E	72	9 ha 05 a 74 ca

Considérant qu'il y a lieu de solliciter des services de l'Etat la distraction de cette parcelle du régime forestier conformément aux articles L214-3 et R214-2 et suivants du Code forestier, la distraction du régime forestier suivant la même procédure que celle prévue par le Code forestier pour son application conformément au principe de parallélisme des formes,

Vu l'avis du Domaine estimant la valeur de l'ensemble des parcelles à 179 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %,

Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 24 août 2023,

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

- **DÉCIDE** de vendre à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Bourgogne-Franche-Comté les parcelles communales suivantes :
 - Parcelles sises à Clamecy, lieu-dit « Le Fourneau », cadastrées section BA n° 6, 7 et 9,
 - Parcelles sises à Clamecy, lieudit « Perthuis d'Enfer », cadastrées section BA n° 10 à 16,
 - Parcelle sise à Clamecy, lieudit « Le Bois des Fourneaux » cadastrée section E n° 72,
 - Parcelle sise à Surgy, lieudit « Sous les Vignes » cadastrée section ZL n° 33, d'une surface totale de 20 ha 07a 68ca au prix de 185 747 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce se rapportant à cette vente,
- **DEMANDE** la distraction du régime forestier de la parcelle sise à Clamecy, lieudit « Le Bois des Fourneaux », cadastrée section E n° 72 d'une surface de 9ha 05a 74 ca, sa cession à la SAFER conditionnant la réalisation du projet de développement de l'entreprise ROUSSEAU sur le territoire de la commune de Clamecy,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

Suivent les signatures.

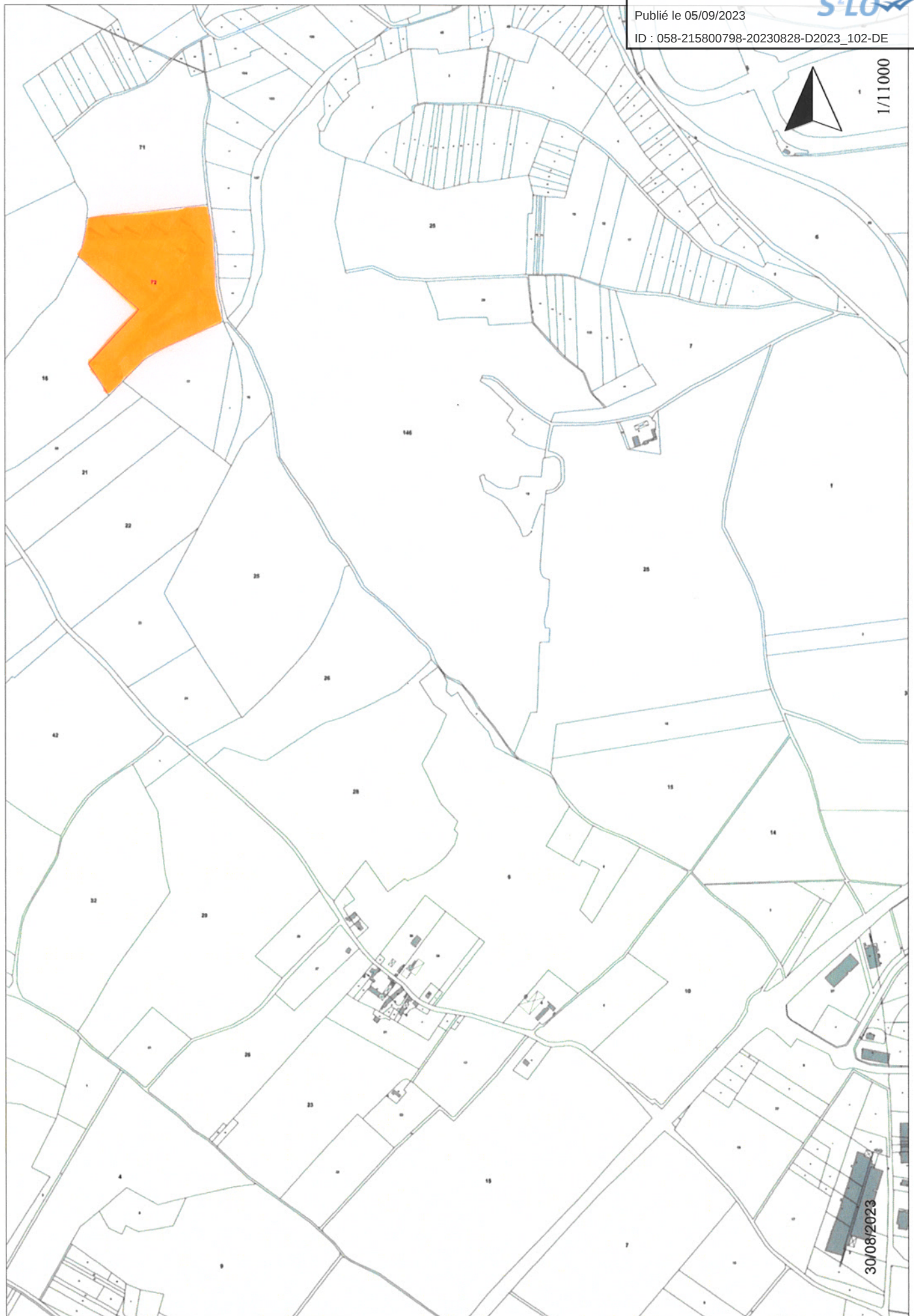
Envoyé en préfecture le 05/09/2023

Reçu en préfecture le 05/09/2023

Publié le 05/09/2023

ID : 058-215800798-20230828-D2023_102-DE

S²LO



Envoyé en préfecture le 05/09/2023

Reçu en préfecture le 05/09/2023

Publié le 05/09/2023

ID : 058-215800798-20230828-D2023_102-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 7 février 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

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

à

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gilles.Chervet

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

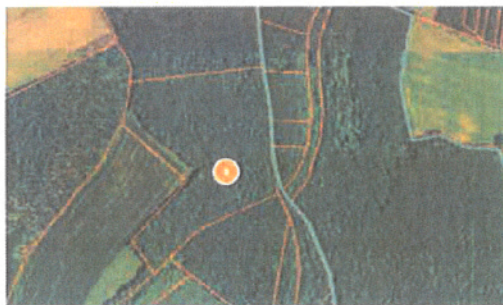
Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2023-58079-07425

Réf DS : 11291959

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 :

Parcelle de Bois.

Adresse du bien :

CLAMECY, le Bois des Fourneaux.

Valeur vénale :

36 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame GAUDRY, Adjointe au Directeur Général des Services.

2 - DATES

de consultation :	27/01/23
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 :	☒
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

Cession éventuelle d'une parcelle boisée à un propriétaire riverain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : parcelle boisée situé sur la commune de Clamecy. La forêt occupait en 2018 32,7 % du territoire communal.

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

¹ 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	E 72	LE BOIS DES FOURNEAUX	9ha 05a 74ca	Bois feuillus
TOTAL				

4.4. Descriptif sommaire du bien : forêt avec un peuplement d'arbres à feuilles caduques. Cet ensemble forestier est riverain d'une zone agricole.

4.5. Surfaces du bâti

néant.

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 N du PLU

6.2. Date de référence et règles applicables : sans objet s'agissant d'une propriété bâtie.

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 situés dans un rayon de 20 kilomètres.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/ha	Sous Groupe	Descriptif
SPFE NEVERS 1	5804P01 2020P02828	5/C/1150//	58	AMAZY	LES LAVRONS	16/06/2020	3 ha 96 a 06 ca	10 000 €	2 500,000 €	Bois	Une propriété boisée
SPF AUXERRE 2	8904P02 2021P02264	148//YB/84//83	89	DRUYES LES BELLES FONTAINE	BOIS DE BERTIGNELLE	23/09/2021	2 ha 78 a 00 ca	8 400 €	3 000,000 €	Bois	Des parcelles de taillis.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2021P03793	109//A/1992//1993//2050	58	ENTRAINS-SUR-NOHAIN	LA GAUCHOTTERIE	08/04/2021	2 ha 36 a 09 ca	8 000 €	3 400,000 €	Bois	Diverses parcelles en nature de taillis
SPF AUXERRE 2	8904P02 2020P02289	148//ZL/52//	89	DRUYES LES BELLES FONTAINE	LES FAUCONS	27/10/2020	0 ha 83 a 00 ca	3 000 €	3 600,000 €	Bois	Une parcelle en nature de bois taillis AVEC SAFER
SPF AUXERRE 2	8904P02 2019P01701	148//A/456//	89	DRUYES LES BELLES FONTAINE	LE PATOUILLAT	26/07/2019	3 ha 71 a 28 ca	14 000 €	3 800,000 €	Bois	Une parcelle de bois
SPFE AUXERRE 1	8904P01 2022P10721	125//ZR/55//et suivantes	89	COURSON LES CARRIERES	BOIS DE GROS BUISSON	26/07/2022	9 ha 85 a 20 ca	39 500 €	4 000,000 €	Bois	Diverses parcelles boisées en nature de taillis avec SAFER
SPF NEVERS 2	5804P31 2019P01636	29//ZC/40//	58	BEUVRON	BOIS DU NIERZON	18/11/2019	4 ha 78 a 00 ca	25 000 €	5 200,000 €	Bois	Une parcelle à vocation forestière.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P02834	130//F/413//412	58	GRENOIS	LES COUPES	24/03/2022	2 ha 78 a 00 ca	15 000 €	5 400,000 €	Bois	Une parcelle en nature de taillis
Moyenne									3 862,500 €		34 984,208 €
Moyenne Pondérée				Surface	9 ha 05 a 74 ca		31 ha 05 a 63 ca	122 900 €	3 957,329 €		35 843,113 €
Médiane									3 700,000 €		33 512,360 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP : néant.

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

Sans visite sur place, la valeur moyenne pondérée des termes de comparaison est retenue ; cette valeur correspond à une valeur de 4 000€/ha, valeur observée sur la commune de Courson les Carrières dans une transaction effectuée en 2022 avec l'intervention de la SAFER et portant sur une surface sensiblement égale.

Par suite, le service arbitre la valeur du bien à 36 000€.

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 **36 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ramenant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **32 400€**.

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.

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

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 8 août 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

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

à

Madame Joelle GAUDRY,
Adjointe au DGS de la ville de Clamecy

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gilles.Chervet

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2023-58079-59522

Réf DS : 13600592

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 :

Trois parcelles agricoles.

Adresse du bien :

CLAMECY, LE FOURNEAU et SURGY, SOUS LES VIGNES

Valeur vénale :

23 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Joelle GAUDRY, Adjointe au DGS de la ville de Clamecy.

2 - DATES

de consultation :	03/08/23
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 :	☒
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

Cession éventuelle de deux parcelles sises à Clamecy et d'une parcelle sise à Surgy. Cette cession serait réalisée au profit de la SAFER BFC 58. La commune précise dans sa demande que ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Clamecy est une commune située dans le département de la Nièvre, en région Bourgogne-Franche-Comté. Située au nord du département, la ville de Clamecy, sous-préfecture de la Nièvre, domine la vallée de l'Yonne, et est située à son confluent avec le Beuvron. Sa population compte 3 594 habitants en 2020.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : terrains en bordure de la RN 151.

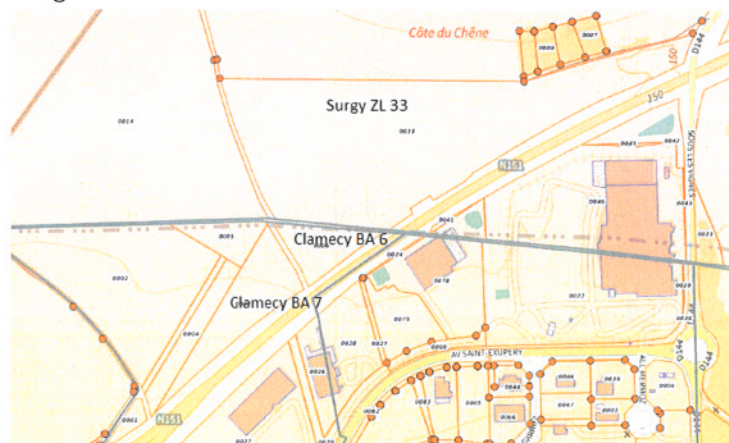
4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CLAMECY	BA 6	LE FOURNEAU	46a 30ca	Terre agricole
CLAMECY	BA 7	LE FOURNEAU	88a 13ca	Terre agricole
SURGY	ZL 33	SOUS LES VIGNES	5ha 47a 73ca	Terre agricole
TOTAL			6ha 82a 16ca	

4.4 Descriptif sommaire du bien :

Trois parcelles agricoles contiguës situées sur deux communes.



4.5. Surfaces du bâti : néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : libre. La mairie précise que « ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'un bail mais sont cultivées par un agriculteur. »

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : Commune de Surgy pour ZL 33 : RNU. Commune de Clamecy pour les parcelles BA 6 et 7 en zone A.

6.2. Date de référence et règles applicables : néant.

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 rayon de 5 kilomètres.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Situation locative
SPFE NEVERS 1	5804P01 2021P02958	79//CD/23//	CLAMECY	LA RUELE DES LOUPS	02/04/2021	0 ha 79 a 28 ca	2 800,00 €	0,350 €	Terre	Une parcelle de terre acquis par le fermier en place
SPF NEVERS 2	5804P31 2018P01359	79//BT/111//	CLAMECY	LES PLANTES	16/10/2018	1 ha 85 a 10 ca	5 553,00 €	0,300 €	Terre	Une parcelle de terre acquis par le fermier en place
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P07608	198//ZS/11//ZI/85/ZK/15	CLAMECY	LES HATES	03/08/2022	2 ha 77 a 65 ca	10 551,00 €	0,380 €	Terre	des parcelles agricoles acquises par le locataire
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P01139	282//ZK/4//	SURGY	LA COTE A PAUL	27/01/2023	2 ha 98 a 40 ca	10 742,00 €	0,360 €	Terre	une parcelle de terre libre vendue par l'état et acquise par un agriculteur
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P05808	198//ZB/28//Z9//40/ZI/24	OISY	CHAMP FOUGET	22/06/2022	5 ha 88 a 46 ca	17 653,00 €	0,300 €	Terre	divers terrains acquis par le fermier en place
Moyenne			Surface	6 ha 82 a 16 ca				0,338 €		23 057,008 €
Moyenne Pondérée						14 ha 28 a 89 ca	47 299,00 €	0,331 €		22 580,805 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

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

A défaut de visite sur place et au regard des termes de comparaison qui sont assez homogènes, le service arbitre la valeur du bien à 23 000€, soit 3372€/ha.

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 **23 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ramenant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **20 700€**.

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.

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

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le 28/08/2023

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

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

à

Madame Joelle GAUDRY,
Adjointe au DGS de la ville de Clamecy

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gilles.Chervet

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

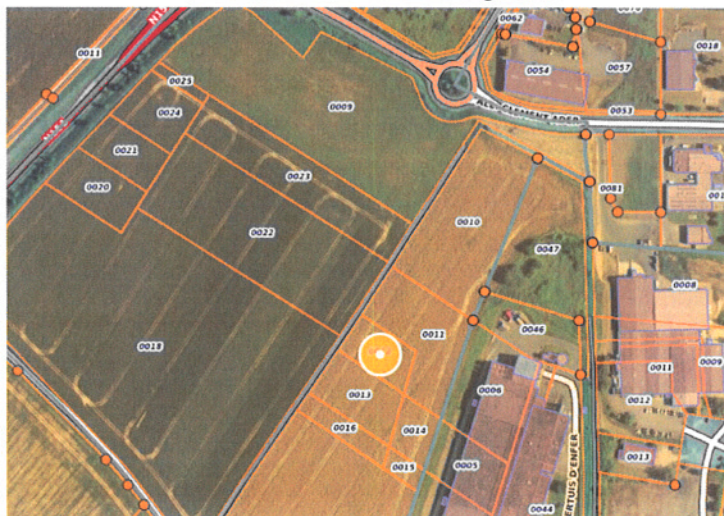
Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2023-58079-62364

Réf DS : 13748745

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 :

Terres agricoles potentiellement constructibles.

Adresse du bien :

CLAMECY, LE FOURNEAU ET PERTHUIS D'ENFER

Valeur vénale :

120 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Joelle GAUDRY , Adjointe au DGS de la ville de Clamecy.

2 - DATES

de consultation :	21/08/23
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 :	☒
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

Cession éventuelle de huit parcelles sises à Clamecy. Cette cession serait réalisée au profit de la SAFER BFC 58. La commune précise dans sa demande que ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et partiellement enclavée.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Clamecy est une commune située au nord du département de la Nièvre, en région Bourgogne-Franche-Comté. La ville de Clamecy, sous-préfecture de la Nièvre, domine la vallée de l'Yonne, et est située à son confluent avec le Beuvron. Sa population compte 3 594 habitants en 2020.

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

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CLAMECY	BA 9	LE FOURNEAU	2ha 05a 68ca	Terre
CLAMECY	BA 10	PERTHUIS D'ENFER	84a 87ca	Terre
CLAMECY	BA 11	PERTHUIS D'ENFER	50a 02ca	Terre
CLAMECY	BA 12	PERTHUIS D'ENFER	19a 54ca	Terre
CLAMECY	BA 13	PERTHUIS D'ENFER	28a 91ca	Terre
CLAMECY	BA 14	PERTHUIS D'ENFER	14a 29ca	Terre
CLAMECY	BA 15	PERTHUIS D'ENFER	5a 73ca	Terre
CLAMECY	BA 16	PERTHUIS D'ENFER	13a 44ca	Terre
TOTAL			4ha 22a 48ca	

4.4 Descriptif sommaire du bien : terrains agricoles en limite de la zone d'activité.

4.5. Surfaces du bâti : néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Clamecy

5.2. Conditions d'occupation : occupation sans titre par des agriculteurs.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Zone AUE (secteur orientée activité économique) du PLU de Clamecy pour lequel la dernière modification est intervenue le 07/02/2023 ; une surface d'environ 1 260 m², issue de la parcelle BA 9 est en zone UEA.

La zone AUE peut être constructible dès lors que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. En conséquence, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en rapport avec les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AU ou A urbaniser est **destinée à être ouverte à l'urbanisation** (Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) et est fléchée par la commune pour développer l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

6.2.Date de référence et règles applicables : néant.

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 : recherche étendue aux départements voisins. Il a été recherché des terrains potentiellement constructibles à usage d'activité.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (ha)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	PLU	Descriptif Acte
5804P32 2019P00341	D 601	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	Vallée des Gatines	20/02/2019	0 ha 18 a 72 ca	2 021,76 €	1,08 €	bois	1AU	Une parcelle en nature de taillis
5804P01 2019P00338	86//D//120//183	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	TREMBLAT	30/01/2019	0 ha 05 a 50 ca	972,00 €	1,77 €	bois	UE et 1AU	Deux parcelles en nature de taillis achat COMCOM
5804P32 2020P00462	86/91//ZE/24//	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	VAUGEOT	19/02/2020	0 ha 65 a 90 ca	15 000,00 €	2,28 €	Terre	UE	Une parcelle de terre acquise par la comcom cœur de Loire
5804P01 2022P07205	182//AH//102//	58	MOULINS-ENGILBERT	32 RTE DE CHATILLON	12/07/2022	0 ha 88 a 95 ca	22 238,00 €	2,50 €	Pré		Trois terrains vendus par la commune à la COMCOM en bordure de zone d'activité
8904P01 2022P13623	24//DS//6//	89	AUXERRE	LES BEQUILLYS	26/09/2022	0 ha 50 a 11 ca	12 528,00 €	2,50 €	Terre	AUR	Un tènement non bâti situé à AUXERRE (89000), Les Béquillys, en zone à urbaniser au plan local d'urbanisme
5804P32 2018P01079	86//ZA//119//	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	CHAMPS MOUCHOT	31/05/2018	0 ha 35 a 83 ca	10 000,00 €	2,79 €	Terre	ud+a	Une parcelle de terrain.
5804P32 2019P01987	86/91//AN//241//245	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	SAINT LAZARE	27/09/2019	0 ha 21 a 99 ca	6 597,00 €	3,00 €	Terre	1AUH	2 Parcelles de terre. Acquisition COMCOM
8904P01 2022P13721	438//ZB//20//	89	VENOY	TERRES DE PONTAGNY	17/10/2022	0 ha 32 a 70 ca	12 099,00 €	3,70 €	Terre	2AU parc d'activité	Une terre acquise par la communauté de l'Auxerrois avec SAFER
8904P01 2023P08371	438//C//837//	89	VENOY	TERRES SUR LE BOIS DE PONT	07/06/2023	0 ha 45 a 70 ca	16 909,00 €	3,70 €	Bois	2AU parc d'activité	Une terre acquise par la communauté de l'Auxerrois avec SAFER
5804P01 2023P01309	59//AE//256//260/258	58	LA CHARITE-SUR-LOIRE	LES GRANDES RAIES	03/02/2023	1 ha 52 a 04 ca	60 000,00 €	3,95 €	Terrain à bâtir	Uact	Une parcelle de terrain en zone d'activité encours de requalification
8904P01 2022P17327	24//DS//184//	89	AUXERRE	LES BEQUILLYS	16/12/2022	0 ha 43 a 19 ca	17 276,00 €	4,00 €	Jardin (et terrain affecté à la culture)	AUR	Un terrain en zone d'urbanisation future
Moyenne								2,84 €	120 089,07 €		
Moyenne pondérée			Surface	4 ha 22 a 48 ca		5 ha 60 a 63 ca	175 640,76 €	3,13 €	132 359,50 €		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

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

Par rapport à la valeur moyenne des termes de comparaison le bien peut être estimé à 120 000€ ; par rapport à la valeur moyenne pondérée des termes de comparaison le bien peut être estimé à 132 360€.

Le prix d'un m² de Terrain à bâtir viabilisé peut se décomposer ainsi : valeur du foncier + coût d'aménagement + frais financier et de commercialisation ; dès lors, le prix net du foncier peut être estimé selon la formule suivante : Prix m² du foncier HT*3.

Selon cette approche, la valeur du foncier viabilisé au m² s'établirait à 2,84€*3=9,40€.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (ha)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	PLU	Descriptif Acte
5804P01 2022P10601	83//C//357//	58	CORBIGNY	CHAMPS DESSUS	15/11/2022	10277	62 690,00 €	6,10 €	Terre	ux	terrain vendu par la commune
8904P01 2021P02373	101//AM//414//412	89	CHEU	LE CONTOUR DES FONTAINES	28/04/2021	9235	65 000,00 €	7,04 €	Divers	RNU	Un terrain, situé à CHEU (Yonne), Zone Industrielle de la Saunière
5804P01 2021P00039	79//BA//28//	58	CLAMECY	LE FOURNEAU	23/12/2020	5902	47 216,00 €	8,00 €	Terrain à bâtir	UEA	Terrain nouvel ALDI
2104P01 2021P13680	584//B//473//475	21	SAULIEU	PRE SERPILLON	09/06/2021	2587	23 000,00 €	8,89 €	Terrain à bâtir	UF zone urbaine d'activité économique	Un terrain destiné à la construction à usage professionnel en lotissement
Moyenne								7,51 €			

Le terrain cédé à ALDI est quasiment riverain du terrain évalué ; il est viabilisé et a été cédé pour 8€/m² en 2020 ; sur Saulieu, un terrain d'activité a été échangé pour 8,89€/m². Ces deux valeurs s'apparentent à celle théorique de 9,40€/m².

En conséquence, la valeur du terrain est arbitrée à 120 000€.

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 **120 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **132 000€**.

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.

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.

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



Par délégation, Anita MOREL

Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

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.