



République Française

Ville de Clamecy

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du jeudi 14 novembre 2024 à 18 h

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 6 novembre 2024.

Étaient présents : M. BOURDOUNE, Mme CIUDAD-KADI, M. TEXIER, Mme TAUPENOT-MUGNIER, M. MAGNIEN, Mme DUQUE, M. GATEAU, Mme FAULE, Mme MEFTAH, M. GIRAULT, Mme DIMPRES, M. DAPOIGNY, Mme LOISEAU MONFOURNY, Mme CHRETIEN-BRION, Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI, Mme MAILLARD, M. CARVOYEUR, M. MECHIN et M. SANDRAS.

Conformément à l'article L 2120.20 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. DEDIANNE Alain et M. BOICHE avaient respectivement donné procuration à M. BOURDOUNE et Mme CIUDAD-KADI.

Absents : M. CHOLET, Mme LEPINASSE, M. PARDANAUD, M. DEDIANNE Mickaël, Mme LAMY et Mme SEDIRA.

Secrétaire de séance : Mme EL MOUTTAKI-CAVALLI Kabboura

N°2024-140 : CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE, LIEUDIT « LA GARE »

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1,
Vu la demande d'acquisition de la parcelle située à Clamecy, lieudit « La Gare », cadastrée section BC n° 36, d'une surface de 685 m², présentée par Messieurs Guillaume et Nicolas DANGUY,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale des biens en date du 07/06/2024,

Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 13/06/2024,

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

- **DÉCIDE** de vendre à Messieurs Guillaume et Nicolas DANGUY la parcelle communale située à Clamecy, lieudit « La Gare », cadastrée section BC n° 36, au prix de 11 000,00 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Suivent les signatures.

Nicolas BOURDOUNE



Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

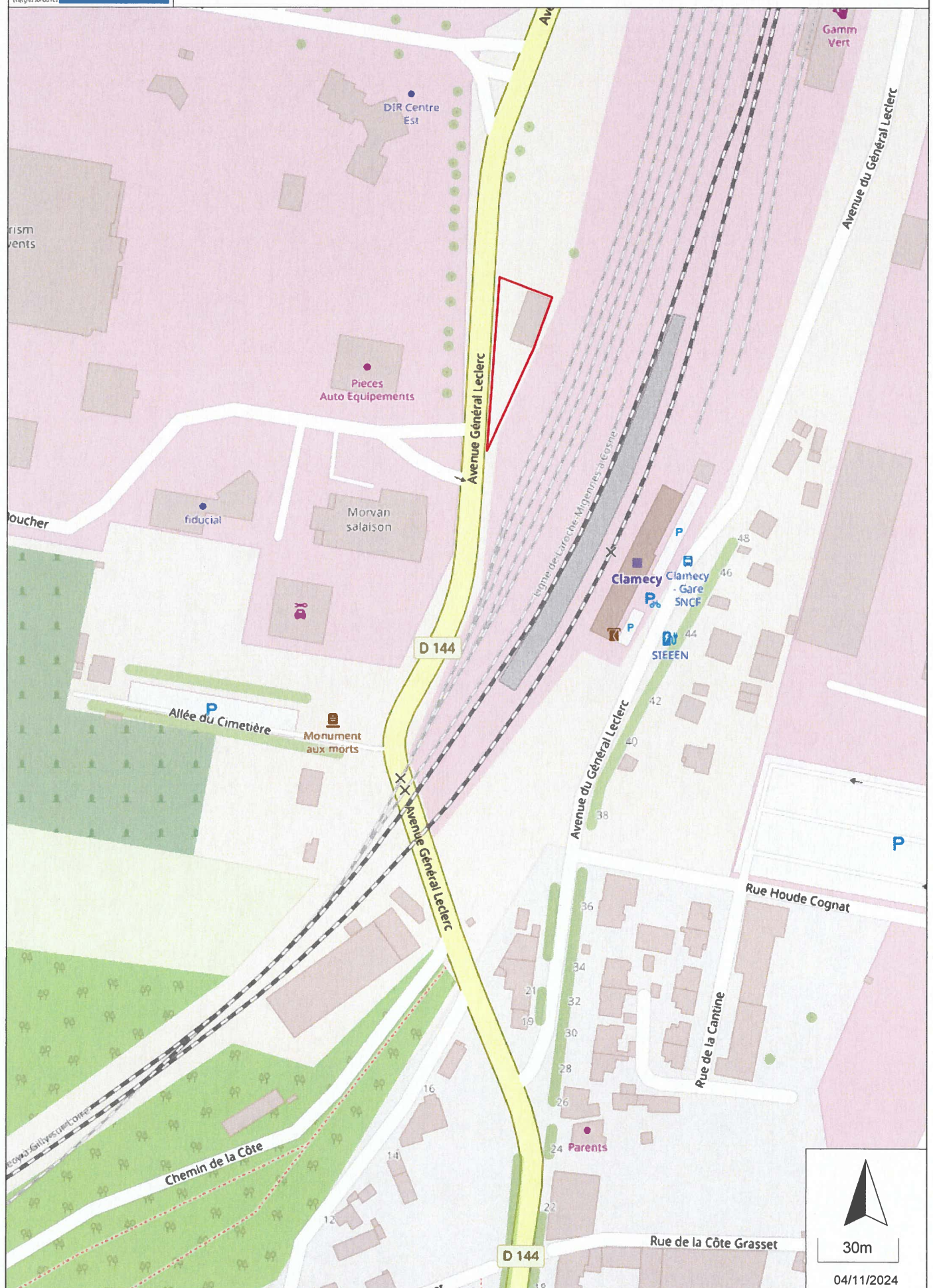
Publié le 21/11/2024

ID : 058-215800798-20241114-D2024_140-DE

S²LO



GéoSIEEN



30m

04/11/2024

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 7 juin 2024

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,
DGS ADJOINTE à la mairie de CLAMECY

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gilles.Chervet

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

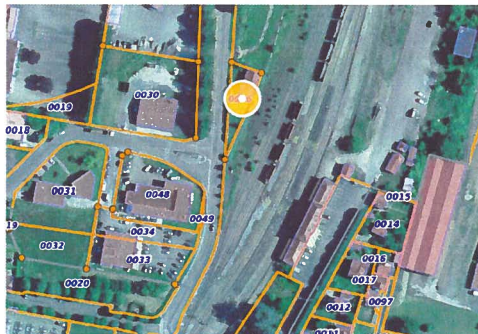
Téléphone: 03 85 22 53 51

Réf OSE: 2024-58079-42712

Réf DS : 18224713

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



Parcelle BC 36



Bâtiment stockage

Nature du bien :

Bâtiment de stockage.

Adresse du bien :

CLAMECY, LA GARE

Valeur vénale :

12 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15%

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Joelle GAUDRY , DGS ADJOINTE à la mairie de CLAMECY.

2 - DATES

de consultation :	06/06/24
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'un bâtiment à usage de stockage.

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 :

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	BC 36	Route de Surgy	6a 85ca	Sol
TOTAL				

4.4 Descriptif sommaire du bien :

Ancien hall de marchandise SNCF. Ce bâtiment a fait l'objet d'une première évaluation le 25 mai 2022. Une négociation orale a été conduite avec l'acquéreur sur la base de l'avis et la décision de vente devrait prise lors du prochain conseil municipal.

4.5. Surfaces du bâti : surface bâtie d'environ 168 m².

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 UEA du PLU de Clamecy pour lequel la dernière modification est intervenue le 07/02/2023. Périmètre SEVESO éloigné, dans ce secteur, seules les activités économiques sont autorisées.

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 au département l'Yonne.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Sous-Groupe	Situation locative
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2022P10777	79//BY/69//	58	CLAMECY	7 RUE DE CHEVROCHES	17/11/2022	230 m²	25 000 €	108,70 €	Stockage et stationnement	Ancienne usine à Gaz
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2023P07175	85//AD/583//	58	CORVOLL ORGUEILLEUX	22 B GR GRANDE RUE	29/07/2023	114 m²	12 000 €	105,26 €	Stockage et stationnement	Un bâtiment se composant d'une grange, remise derrière.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2020P06376	157//E/738//	58	MARIGNY-L EGLISE	29 PL DE L'EGLISE	21/10/2020	256 m²	17 500 €	68,36 €	Remise	Un bâtiment.
SPF NEVERS 2	5804P31 2020P00112	C 1289	58	SAINT PIERRE DU MONT	112 LE BEAUCHET	17/01/2020	298 m²	12 000 €	40,27 €	Remise	grange à usage de garage avec cave
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2021P05412	CL 20	58	CLAMECY	PRESSURES	05/06/2021	123 m²	8 000 €	65,04 €	Remise	Un ancien atelier de menuiserie avec hangar
SPFE DE L'YONNE	8904P01 2024P00249	ZV 42	89	VILLENEUVE LES GENETS	9001 LA MOINERIE	20/12/2023	212 m²	14 000 €	66,04 €	Remise	Une grange et un hangar.
SPF JOIGNY	8904P03 2019P02811	344//AC/449//	89	SAINT FARGEAU	9084 RUE FONTAINE CHOISON	25/09/2019	200 m²	18 000 €	90,00 €	Bati professionnel	Un bâtiment comprenant un atelier avec chaufferie
Moyenne				Surface	168 m²				77,67 €	13 048 €	
Médiane									68,36 €	11 484 €	

8.1.2. Autres sources internes à la DGFIP : évaluation du domaine le 25/05/2022 pour 11 500€, cette base a permis de conduire une négociation avec le futur acquéreur.

8.2. Analyse et arbitrage du service : ce bâtiment bénéficie d'une bonne situation en bordure de rue et à proximité d'une zone d'activité. Il peut convenir pour du stockage ou pour un usage artisanal ; cependant, il demande des aménagements et sa structure et sa toiture devront être confortées par l'acquéreur.

Par suite, sa valeur est arbitrée à 12 000€. La marge d'appréciation est portée à 15 % pour permettre à la collectivité de gérer aux mieux de ses intérêts son patrimoine immobilier.

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 **12 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % ramenant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **10 200€**.

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

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.