



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°2024-141 : CESSION DE PARCELLES COMMUNALES, LIEUDIT « LES JAILLARDS »

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1,
Vu la demande d'acquisition des parcelles situées à Clamecy, lieudit « Les Jaillards », cadastrées section CE n° 53 et 54, d'une surface respective de 327 et 177 m², présentée par Madame Delphine GODICHE,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale des biens en date du 21/10/2024,

Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 06/11/2024,

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

- **DÉCIDE** de vendre à Madame Delphine GODICHE les parcelles communales situées à Clamecy, lieudit « Les Jaillards », cadastrées section CE n° 53 et 54, au prix de 800,00 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Suivent les signatures.

Nicolas BOURDOUNE
Maire
(Nièvre)

Envoyé en préfecture le 21/11/2024

Reçu en préfecture le 21/11/2024

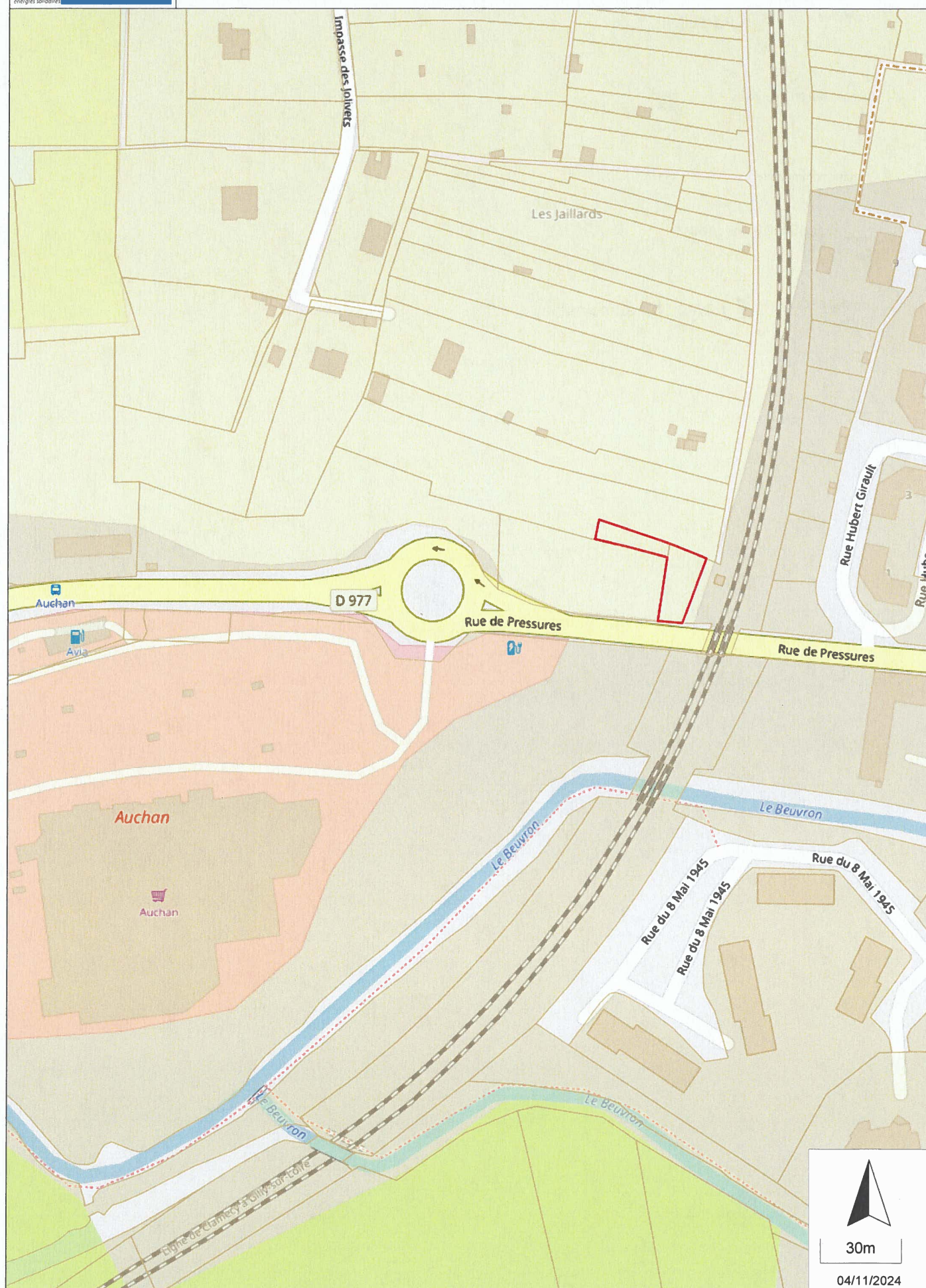
Publié le 21/11/2024

ID : 058-215800798-20241114-2024_141-DE

S²LO



GéoSIEEN



30m

04/11/2024

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/10/2024

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pierre LEGLISE

Courriel : pierre.leglise@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 85 22 54 22

Portable : 06 03 83 18 29

Réf DS:20244919

Réf OSE : 2024-58079-71391-AR

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

à

MONSIEUR NICOLAS BOURDOUNE
MAIRE DE CLAMECY
MAIRIE
PLACE DU 19 AOUT
58500 CLAMECY

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 :

Deux parcelles de terrain attenantes en nature de lande.

Adresse du bien :

Les Jaillards A CLAMECY (58500)

Valeur vénale :

720 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE DE CLAMECY.

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

2 - DATES

de consultation :	01/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/10/2024

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 .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé au Sud-Ouest de l'agglomération de Clamecy, à proximité de l'hôpital.

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

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

Parcelles de terrain en nature effective de taillis, en bord de voirie. Réseaux en limite.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CLAMECY	CE n° 53	Les Jaillards	327 m ²	taillis
CLAMECY	CE n° 54	Les Jaillards	177 m ²	taillis
TOTAL			504 m ²	

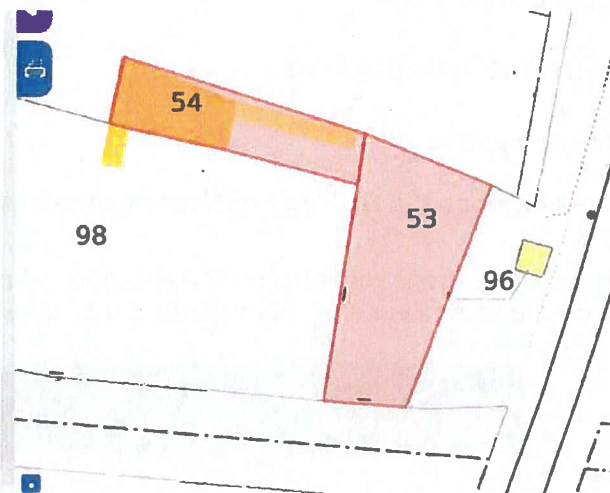
Informations littérales relatives aux parcelles

Référence : 079 000 CE 0054
 Contenance : 177 m²
 Contenance PCI : 177 m²
 Adresse : - RTE DE NEVERS
 58500 CLAMECY

Nom du propriétaire : COMMUNE DE CLAMECY
 Prénom du propriétaire : -
 Date de naissance : -

Référence : 079 000 CE 0053
 Contenance : 327 m²
 Contenance PCI : 327 m²
 Adresse : - LES JAILLARDS
 58500 CLAMECY

Nom du propriétaire : COMMUNE DE CLAMECY
 Prénom du propriétaire : -
 Date de naissance : -



4.4. Descriptif

Parcelles de terrain non bâties (bâtiments présents au plan sur CE n° 54 détruits) rectangulaires envahies par un taillis simple. La parcelle CE n° 53 est en contrebas de la ligne de chemin de fer de Laroche-Migennes à Cosne sur Loire et comporte un mur en pierres sèches en limite de voirie au Sud. La partie Nord de ces parcelles est accidentée (présence d'une falaise calcaire d'environ 4 mètres de haut surplombant le reste des parcelles.)

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

Majorité des deux parcelles située en zone N du PLU de la ville de CLAMECY :

Construction limitée aux ouvrages indispensables au fonctionnement du service public et de transport ferroviaire. Aménagements autorisés à condition qu'ils soient liés à la gestion de l'eau ou à l'exploitation forestière.

Parcelle CE n° 53 située de façon résiduelle (pour environ 36 m²) en zone UC du PLU de la ville de CLAMECY. Emprise au sol des bâtiments 40 % du terrain d'assise maximum. Parcelle hors PPRI de l'YONNE.Terrain non constructible de fait (portion en UC de faible surface et de forme triangulaire).

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

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

Recherche de cessions récentes de terrains non bâtis de 150 à 2 000 m² dans un rayon de 1 km autour du bien à évaluer avec vérification du zonage.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	Observations
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2024P04214	79/IC/207/II	58	CLAMECY	RUE JEAN MOULIN	22/05/2024	1044	5 000	4,79	Non bâti	Terre	Parcelle de terre en friche dans l'acte.En zone UC du PLU.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2024P03463	79/IC/141/II	58	CLAMECY	BEAUGY	29/04/2024	234	850	3,63	Non bâti	Jardin (et terrain affecté à la culture)	Terrain en zone UB du PLU
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2022P11223	79/ICE/79/II	58	CLAMECY	LES JAILLARDS	30/11/2022	1381	4 500	3,26	Non bâti	Jardin (et terrain affecté à la culture)	Parcelle de jardin dans l'acte En zone UC du PLU.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2024P06130	79/ICD/60/II	58	CLAMECY	'LA RUEELLE' DES LOUPS	16/07/2024	807	1 150	1,43	Non bâti	Jardin (et terrain affecté à la culture)	Terrain boisé dans l'acte En zone N du PLU

prix moyen

3,28

prix médian

3,45

Etude complémentaire élargie pour rechercher des terrains en nature de lande de 150 à 2000 m², dans un rayon de 10 km autour du bien à évaluer.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2023P04598	38//AM/218// 38//AM/217//	58	BREUGNON	CHATEAU DU LOUP	25/05/2023	568	600	1,06	Non bâti	Lande
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2022P05764	103//B/1577//	58	DORNECY	LA ROCHE	16/06/2022	648	1 000	1,54	Non bâti	Lande
SPFE DE L'YONNE	8904P01 2024P08543	119//D/630//	89	COULANGES-SUR-YONNE	SOUS LA COTE DE BEZE	14/06/2024	1740	1 500	0,86	Non bâti	Lande
SPFE DE L'YONNE	8904P01 2023P02404	129//C/419//	89	CRAIN	LE THUREAU	22/02/2023	665	1 500	2,26	Non bâti	Lande

prix moyen 1,43

prix médian 1,30

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant.

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

La configuration de la petite partie en UC et sa configuration en triangle ne justifient pas une valorisation en terrain constructible.

La fourchette des prix de l'étude est très large (de 1,43 à 4,79 € le m²), mais le prix moyen et le prix médian sont proches à 3,28 et 3,45 €.

Le terme bas étant le seul dans un zonage compatible avec le bien à évaluer (zone N), sa valeur à 1,43 € sera privilégié par rapport au prix moyen.

Ce terme étant le seul à être situé dans un zonage compatible, une seconde étude plus large et ciblant les biens en nature de lande dans un périmètre élargi à 10 km a été réalisée.

La valeur moyenne qui résulte de cette étude confirme celle retenue dans la première étude (1,43 € le m²).

Soit une valeur de $504 \times 1,43 = 720,72$ arrondi à 720 €.

La marge d'appréciation de 15 % est par ailleurs accordée, s'agissant d'un bien de faibles dimensions.

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 **720 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 612 € (arrondi à 600 €).

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.

Pour le Directeur des Finances Publiques de
Saône-et-Loire
et par délégation,



Pierre LEGLISE

Inspecteur des Finances Publiques