



République Française
Ville de Clamecy

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du mercredi 18 décembre 2024 à 18 h

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 11 décembre 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, M. BOICHE, Mme MAILLARD, M. CARVOYEUR et M. MECHIN.

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

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

Excusé : M. SANDRAS.

Secrétaire de séance : Mme CHRETIEN-BRION Muriel

N°2024-153 : CESSION D'UNE PARCELLE COMMUNALE LIEUDIT « LA CÔTE D'OR » :

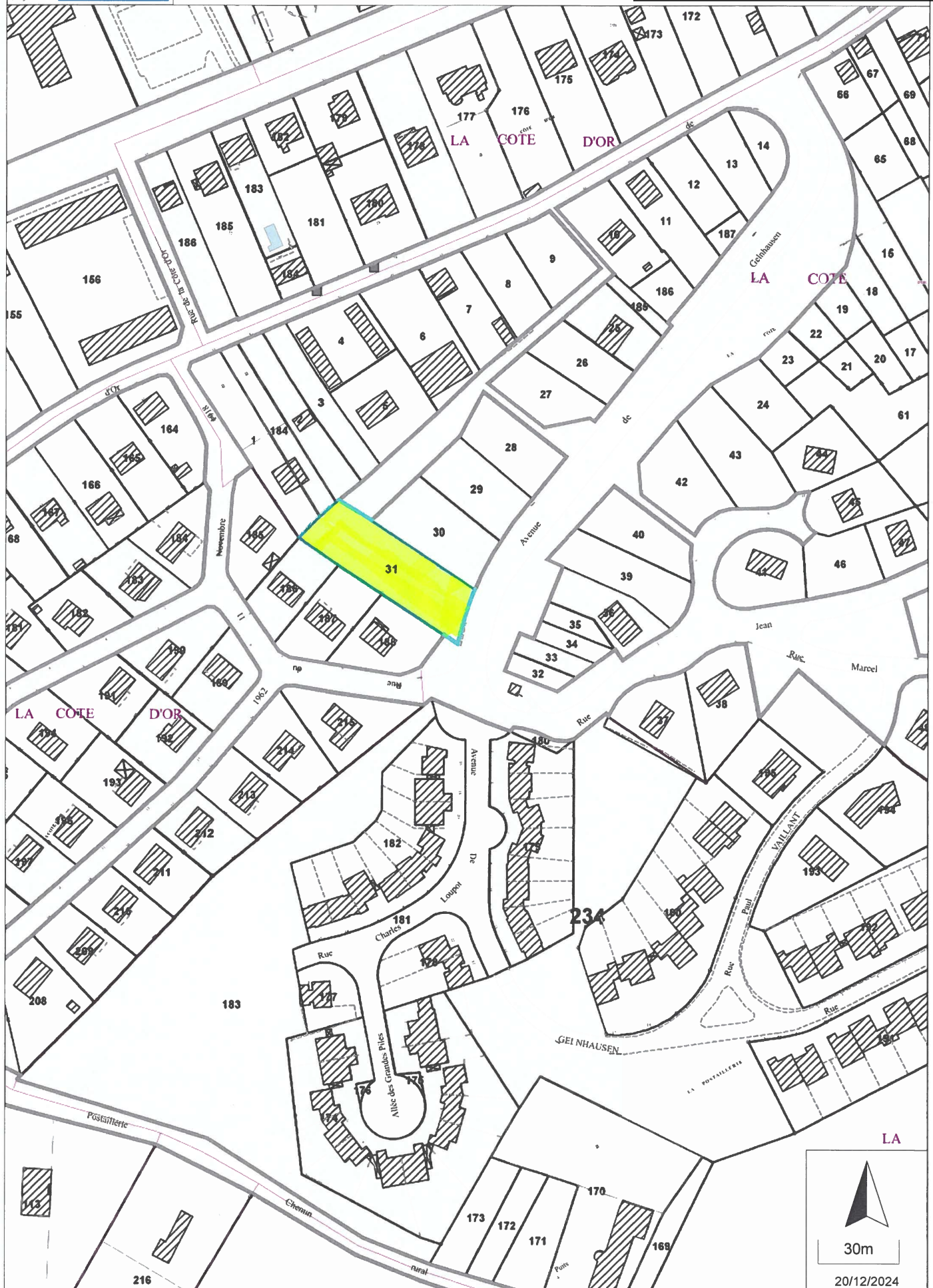
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1,
Vu la demande d'acquisition de la parcelle située à Clamecy, lieudit « La Côte d'Or », cadastrée section CA n° 31, d'une surface de 1 339 m², présentée par Madame Marie-France GRENON,
Vu l'avis du Domaine en date du 27/05/2024 estimant la valeur vénale du bien à 3 €/m² avec une marge d'appréciation de 5 %,
Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 10/12/2024,

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

- **DÉCIDE** de vendre à Madame Marie-France GRENON la parcelle communale située à Clamecy, lieudit « La Côte d'Or », cadastrée section CA n° 31, au prix de 4 020,00 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Suivent les signatures.

Nicolas BOURDOUNE
Maire



Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 27 mai 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

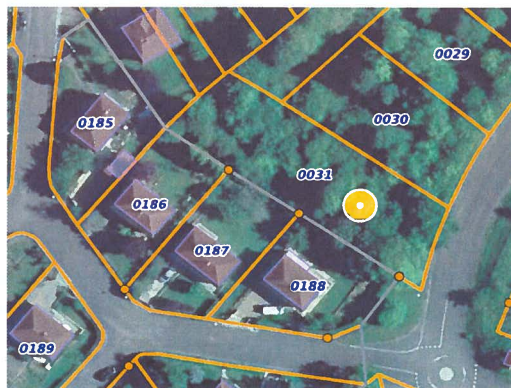
Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2024-58079-33411

Réf DS : 17678359

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 :

Partie de la parcelle CA 31 pour environ 340 m²

Adresse du bien :

CLAMECY, la Côte d'Or.

Valeur vénale :

1 020€, assortie d'une marge d'appréciation de 5%

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	29/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	

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 partie de la parcelle CA 31 située dans le prolongement de la parcelle CA 186, soit environ 340 m². Voir schéma ci dessous :



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 : la partie cédée n'est pas accessible à partir de la voirie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CLAMECY	CA 31	La Côte d'Or	13a 39ca	Taillis

4.4 Descriptif sommaire du bien : la commune de Clamecy souhaite céder au propriétaire du terrain CA 186, une partie de parcelle CA 31 en nature cadastrale de terrain à bâtir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Zone UC du Plu de Clamecy dont la dernière modification est intervenue le 07/02/2023.

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 : tous termes sur Clamecy.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	PLU	Prix/m²	Situation locative
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2023P05228	79//BY/10//	CLAMECY	RUE DU CROT PINCON	10/06/2023	867	1 000	UC	1,15 €	Une parcelle en nature de jardin sur laquelle se trouve une petite cabane.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2021P06475	79//CI/92//91	CLAMECY	BEAUGY	02/07/2021	328	2 500	UB	7,62 €	Une parcelle de jardin
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2021P09936	79//CM/107//106	CLAMECY	MOULOT	29/10/2021	207	400	A	1,93 €	Une parcelle de jardin
SPFE DE LA NIEVRE Nevers 1	5804P01 2022P03161	79//CA/117	CLAMECY	Les taillefers	31/03/2022	1517	9 000	UC	5,93 €	Un TAB à défricher
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2024P01008	79//BA/25//	CLAMECY	PERTHUIS D'ENFER	25/01/2024	418	2 508	AUE	6,00 €	Une parcelle de terre avec Safer
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2022P10885	79//BI/60//	CLAMECY	RUE DE DRUYES	18/11/2022	925	8 000	UB	8,65 €	une parcelle de jardin
Moyenne									5,21 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

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

Le terrain CA 31p se situe en zone constructible du PLU (UC). Cette partie est enclavée mais pourrait faire l'objet d'une construction annexe à la maison CA 186 dès lors qu'il existe un passage d'environ 3,8 mètres de chaque côté de la maison. Un terrain constructible en même section cadastrale et même zone PLU s'est vendu en 2022 pour 5,93€ ; compte tenu que la parcelle cédée est en deuxième rideau, sa valeur est estimée pour la moitié du prix de ce TAB, soit 3€/m². Par suite, le bien est valorisé à 340 m²*3€=1 020€.

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 **1 020€**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5% ramenant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à **970€**.

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, 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.