



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 DIMPRE, 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°2024-154 : CESSIION D'UNE PARCELLE COMMUNALE LIEUDIT « LES FEUILLOUX » :

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 « Les Feuilloux », cadastrée section ZE n° 123p1, d'une surface de 2 503 m², présentée par Monsieur Etienne MERTENS dans le but de construire un hangar à avions,

Vu l'avis du Domaine en date du 09/02/2024 estimant la valeur vénale du bien à 6,03 €/m² avec une marge d'appréciation de 10 %,

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 Monsieur Etienne MERTENS la parcelle communale située à Clamecy, lieudit « Les Feuilloux », cadastrée section ZE n° 123p1, au prix de 15 100,00 €,
- **PRÉCISE** que cette parcelle sera grevée d'une servitude de passage,
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre seront à la charge de l'acquéreur,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Suivent les signatures.


Nicolas BOURDOUNE
Maire

Commune de CLAMECY (58)
Lieu-dit : "LES FEUILLOUX"
Section ZE n°123

PROPOSITION DE DIVISION

Echelle : 1/500



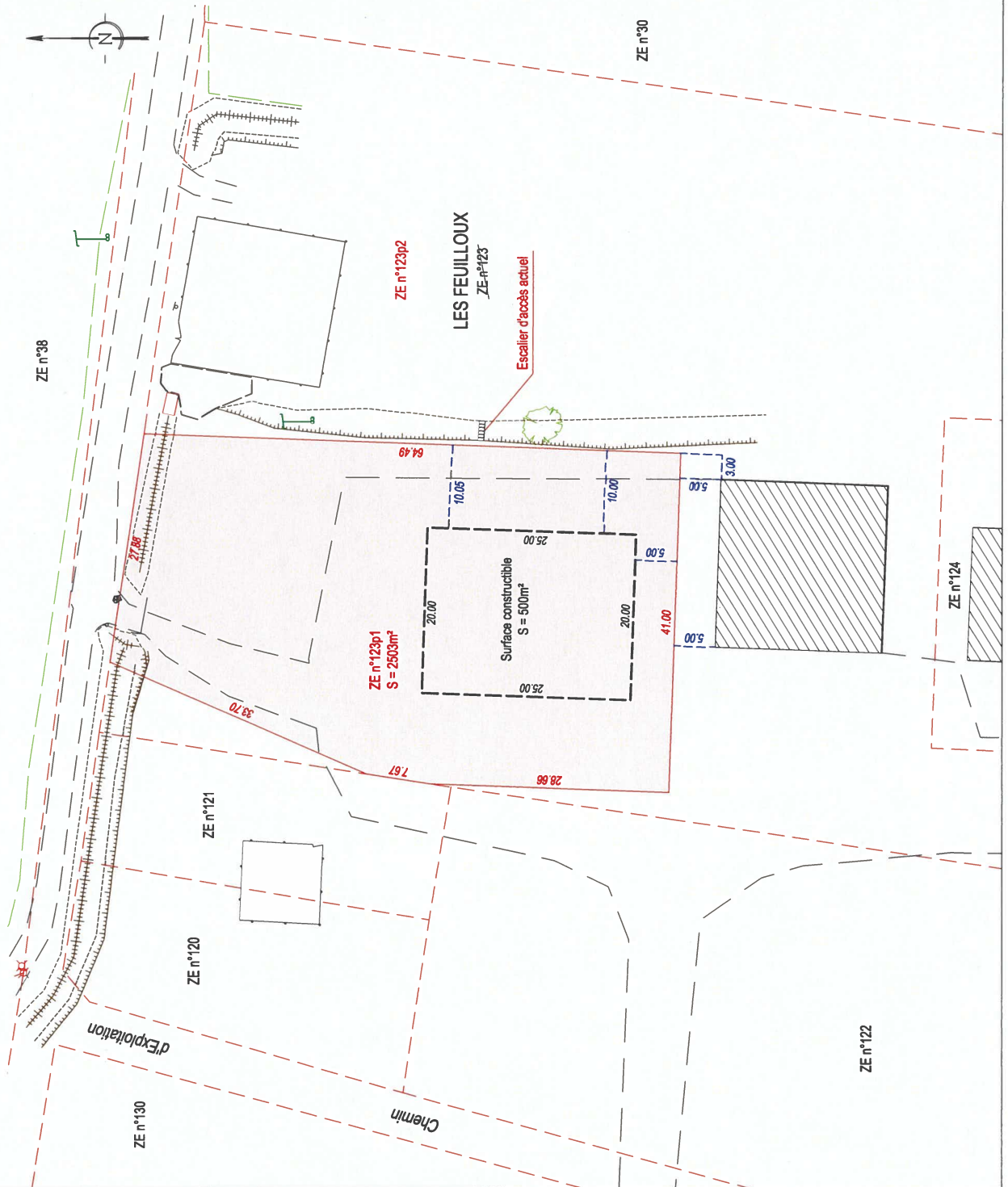
avallon@geomexpert.com
03 86 34 95 20
2 bis chemin de Halage
89200 AVALLON

Dossier : A05488.0
Etabli le : 02/12/2024

Légende :	
	Borne nouvelle, Borne existante, Piquet
	Limite contradictoire
	Limite non contradictoire
	Cote cadastrale, Cote de rattachement
	Mitoyenneté, Appartenance
	Mur grillagé, Mur bahut
	Mur plein, Mur plaque
	Mur de soutènement, Grillage ou clôture
	Bâtiment existant, Bâtiment reporté d'après le cadastre
	Proposition de la division

	Feuille, Réseaux, Haie
	Alignement d'arbres
	Fossé, Talus
	Bouche à eau, Poteau incendie, Regard
	Poteau d'électricité, Poteau de téléphone, Lampadaire

Planimétrie - Système rattaché au Lambert 93 - CC17 (GPS réseau Terra) le 10/09/24



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le 23/12/2024

ID : 058-215800798-20241218-D2024_154-DE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 9 février 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

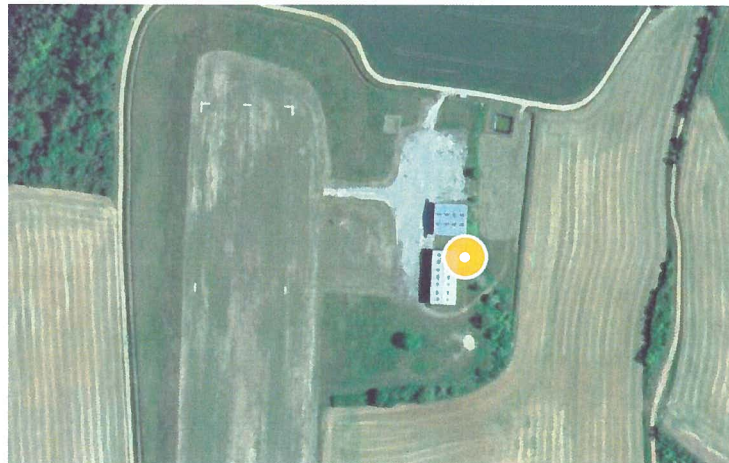
Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2024-58079-08509

Réf DS : 16110087

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 :

Cession d'un terrain de 2 736 m² pour la construction d'un hangar pour avions.

Adresse du bien :

CLAMECY, Les Feuilloux

Valeur vénale :

16 500€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	02/02/24
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'une partie de terrain de 27a 36ca. La partie cédée est représentée en jaune et contiguë à la piste d'envol.



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 :

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CLAMECY	ZE 123	Les Feuilloux	1ha 49a 67ca	Terrain aviation
TOTAL				

4.4 Descriptif sommaire du bien : terrain plat avec des constructions réservées à la pratique de l'aviation dans une zone non urbanisée.



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 AD du PLU de Clamecy. Cette zone peut accueillir des au fonctionnement de l'aérodrome à usage d'activité ou de loisirs à condition qu'elles soient en rapport avec l'aviation. Idem pour l'habitat à condition qu'il soit nécessaire à l'aérodrome et que la Shon n'exède pas 100 m².

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 sur Clamecy.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU	Nature de bien	Descriptif acte
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P10528	79//BA/14//13//16//	CLAMECY	LE FOURNEAU	10/11/2023	42 248 m²	150 527,000 €	3,560 €	AUE	Terre	Un ensemble de parcelle à bâtir avec SAFER pour transport rousseau
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P03161	79//CA/117//	CLAMECY	LES TAILLEFERS	31/03/2022	1 517 m²	9 000,000 €	5,930 €	UC	Terre	un terrain à bâtir, à défricher
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P10403	79//BA/21//18//19	CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	10/11/2023	45 653 m²	273 918,000 €	6,000 €	AUE	Terre	Des parcelles de terre avec SAFER pour transport rousseau
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P10404	79//BA/22//	CLAMECY	PERTHUIS D ENFER	10/11/2023	13 409 m²	80 454,000 €	6,000 €	AUE	Terre	Des parcelles de terre avec SAFER pour transport rousseau
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P10628	79//CD/35//	CLAMECY	LA RUELLE DES LOUPS	15/11/2023	2 734 m²	30 000,000 €	10,970 €	UC	Terre	Une parcelle en nature de terre au cadastre.
Moyenne Pondérée						105 561 m²	543 899,000 €	5,152 €			14 097,135 €
Moyenne		Surface	2 736 m²					6,492 €			17 762,112 €
Terme Privilégié								6,000 €			16 416,000 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

8.2. Analyse et arbitrage du service.

Ce terrain est constructible à condition que le projet porte sur une activité liée à l'aviation ; les usages sont principalement professionnels mais peuvent également être à destination de loisirs ou d'habitation pour un employé répondant à des sujétions spéciales. Aussi, une valeur de terrain constructible est privilégiée. Dans le cadre de l'extension d'une société de transport, des terrains d'activité se sont échangés entre 3,56€/m² et 6€/m². Le terrain dispose des réseaux et par conséquent la valeur de 6€/m² est retenue. Par suite, le terrain est évalué à 16 416€ et sa valeur est arbitrée à 16 500€.

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 **16 500€**. 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 **14 850€**.

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