



République Française
Ville de Clamecy

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du mercredi 17 septembre 2025 à 18 h

Le jour de la séance, 27 conseillers étaient en exercice. Les convocations ont été adressées le 10 septembre 2025.

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 LAMY, Mme MAILLARD, M. CARVOYEUR et M. MECHIN.

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 à Mme FAULE.

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

Excusé : M. SANDRAS.

Secrétaire de séance : Mme Muriel CHRETIEN-BRION

N° 2025-118 : CESSIION DE LA PARCELLE COMMUNALE, 15 RUE DES JEUX

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L2122-21 et L2241-1,

Vu la demande d'acquisition de la parcelle communale située à Clamecy, 15 rue des Jeux, cadastrée section BN n° 129, d'une surface de 224 m², comportant une maison d'habitation de type T3, présentée par Madame Corinne COIGNET,

Vu l'avis du Domaine en date du 09/07/2025 estimant la valeur vénale du bien à 21 500 €,

Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 08/09/2025,

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

- **DÉCIDE** de vendre à Madame Corinne COIGNET la parcelle communale située à Clamecy, 15 rue des Jeux, cadastrée section BN n° 129, au prix de 21 500 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce s'y rapportant.

Suivent les signatures.



Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

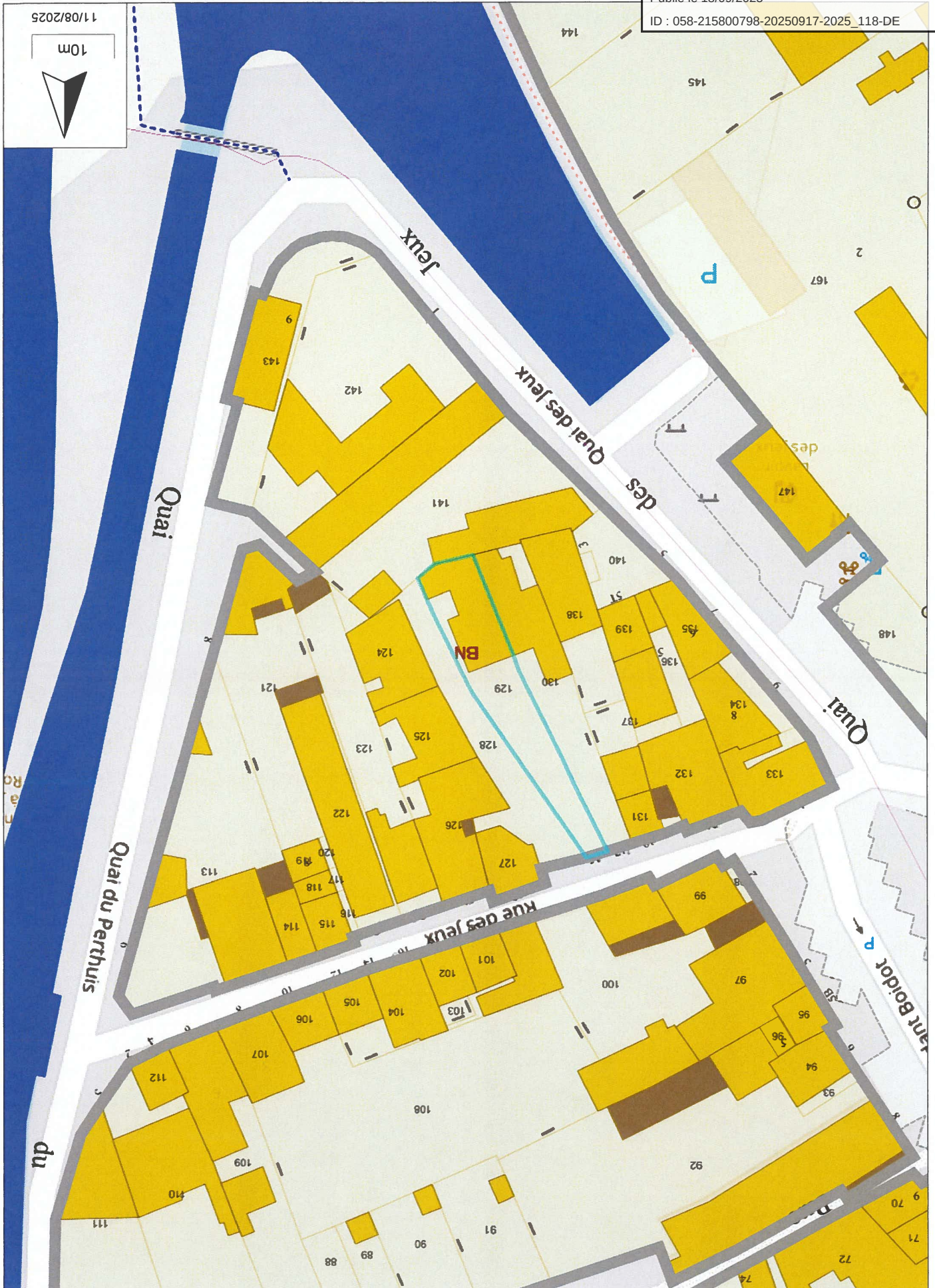
Publié le 18/09/2025

ID : 058-215800798-20250917-2025_118-DE



11/08/2025

10m



GÉOSIÈÈEN



Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 9 juillet 2025

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 : 2025-58079-34128

Réf DS : 24071077

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



Terrain



Évier

Nature du bien :

Maison de 63 m² avec 2a 24ca de terrain.

Adresse du bien :

CLAMECY, Rue des 15 des Jeux

Valeur vénale :

21 500€, 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 :	06/05/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/07/25
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.

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	BN n°129	15 RUE DES JEUX	2a 24ca	Sol
TOTAL				

4.4 Descriptif sommaire du bien :

Maison mitoyenne sur deux niveaux. Combles mansardés. Petit terrain devant ne permettant pas le stationnement d'une voiture. L'intérieur doit être refait entièrement. La toiture devra être également suivie.

4.5. Surfaces du bâti :

Descriptif de la partie principale															
n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élt de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	VL 70 retenue (€)	VL année (€)
			local à usage d'habitation	5	55	7	014	+ 000	+ 005	100	+ 000	8	73	192	1 083

Eléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage		
Cave	6	0,2
Grenier	29	0,2
Terrasse		

Surface de 63 m² selon le consultant qui a mesuré le bien pour formuler la demande.

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 UB du PLU de Clamecy.

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. En matière d'expropriation, la Cour d'Appel de Reims a jugé qu'un minimum de trois termes de comparaison était requis. (22 janvier 2014 n°13/00003)

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

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Descriptif acte
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2025P03877	79//BV/25//	CLAMECY	20 RTE D'ARMES	30/04/2025	1870	123	57	16 000 €	280,70 €	Une maison d'habitation élevée sur cave comprenant au rez-de-chaussée : deux pièces, cuisine, salle d'eau ; au premier étage : cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau ; grenier au second étage. Courrette derrière le bâtiment.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2023P04529	79//BK/111//	CLAMECY	6 PL DES TANNERIES	26/05/2023	1800	57	70	28 000 €	400,00 €	Une maison à usage d'habitation, sans terrain, comprenant : Au rez-de-chaussée : entrée sur séjour avec cheminée-insert, couloir, cuisine aménagée, salle d'eau, WC. Au premier étage : couloir, deux chambres, WC - cabinet de toilettes. Grenier au dessus avec escalier d'accès.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2022P05754	73//A/616/814	CHEVROCHES	27 LE BOURG	18/06/2022	1800	172	52	23 000 €	442,31 €	Une maison d'habitation élevée sur soussol divisé en garage et remise, comprenant au rez-de-chaussée surélevé habitation en mauvais état et ayant subi un sinistre suite à incendie ; entrée, cuisine, séjour, salle d'eau, WC, une chambre. Grenier. Terrain attenant.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2023P02702	73//BO//48	CLAMECY	7 RUE JULES RENARD	22/03/2023	1800	112	65	30 000 €	461,54 €	Une maison d'habitation incluant un local professionnel comprenant au rez-de-chaussée : grande pièce à usage professionnel, ancienne cave avec WC et lavabo ; au premier étage : cuisine, séjour, salle d'eau - WC, une chambre ; au deuxième étage : une chambre. Courrette à l'avant.
SPFE DE LA NIEVRE	5804P01 2024P00789	73//BM//115	CLAMECY	25 AV DE LA REPUBLIQUE	25/01/2024	1822	39	60	25 000 €	416,67 €	Immeuble élevé sur cave, comprenant : - au rez-de-chaussée, surélevé avec perron : entrée sur une pièce à usage professionnel dégagement avec accès au premier étage, WC - au premier étage : cuisine, dégagement, salle de bains - WC, salle à manger - au deuxième étage : deux chambres. Combles perdus au-dessus, accès par une trappe depuis la première chambre. Débarras sous le perron.
			Surface	63					Moyenne	400,24 €	25 215,31 €
									Bas	280,70 €	17 684,10 €
Moyenne Générale										340,47 €	21 449,71 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP :

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

Cette maison dispose d'un petit terrain et est proche du canal du Nivernais. La toiture, de type petite tuile bourguignonne, doit être suivie. L'intérieur doit être entièrement refait ainsi que la plomberie et l'électricité. Par suite, la valeur du bien est arbitrée à 21 500€.



La marge d'appréciation est portée à 15 % afin de permettre au consultant de valoriser au mieux de ses intérêts son patrimoine.

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 **21 500 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de (-/+15 %) permettant la cession du bien dès **18 270€** sans justification particulière.

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