

Le 17/06/2024

**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

**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:18061868

Réf OSE : 2024-58068-39957

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

à

EPTB SEINE GRÂND S LACS  
8 RUE VILLIOT  
75012 PARIS

## 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 :

Portion de terrain de 100 m<sup>2</sup> environ.

Adresse du bien :

30 route du Barrage à CHAUMARD ( 58120)

Valeur vénale :

**180 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

EPTB Seine Grands Lacs

affaire suivie par : Monsieur Frédéric MIGNON , Chef de Service.

## 2 - DATES

de consultation :	28/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/05/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession a un propriétaire riverain ( M. Bruno JACQUET, propriétaire de la parcelle A n° 506) pour régularisation d'une emprise de construction. Négociation à 2€ le m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

En bordure Nord du réservoir de Pannecières.

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

En limite Ouest de la propriété de l'acquéreur pressenti ( parcelle A n° 506).

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CHAUMARD	A n° 581	30 route du Barrage	100 m <sup>2</sup> environ à prélever sur 1 364 m <sup>2</sup> .	Sol/taillis
TOTAL			100 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Bande de terrain triangulaire étroite en nature effective de taillis, en haut d'un talus descendant vers la route longeant le réservoir de Pannecières.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : EPTB Seine Grands Lacs.

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Commune au RNU. Parcelle non constructible de fait.

### 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 constructibles de faible surface à proximité du lac de Pannecières.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Observations
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P03835	68//D/544//	58	CHAUMARD	ARRINGETTE	25/04/2023	120	190	1,58	Non bâti	Parcelle triangulaire en nature de sol à proximité du réservoir.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2021P11172	68//D/1187//	58	CHAUMARD	RESERVOIR PANNECIERE CHAUM	15/12/2021	506	911	1,8	Non bâti	Parcelle rectangulaire enherbée avec haie vive, en bordure du réservoir.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2023P04121	68//D/1192//	58	CHAUMARD	RESERVOIR PANNECIERE CHAUM	11/05/2023	232	439	1,89	Non bâti	Parcelle triangulaire en nature de sol à proximité du réservoir.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P05962	177//A/202//	58	MONTIGNY- EN-MORVAN	L HUY PICARD	22/06/2022	430	800	1,86	Non bâti	Parcelle en nature de sol jouxtant un bâtiment.

prix moyen 1,78

prix médian 1,83

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

La fourchette des prix de l'étude est assez resserrée ( de 1,58 à 1,89 € le m<sup>2</sup>), et le prix moyen et le prix médian sont proches à 1,78 et 1,83 € le m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la relative homogénéité des termes de comparaison, le prix moyen de l'étude peut utilement être retenu.

Soit une valeur de  $100 \times 1,78 = 178$  € arrondi à 180 €.

## 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 **180 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 162 € arrondi à 160 €.

**La valeur négociée à 2 € le m<sup>2</sup> soit 200 € le tout, étant légèrement supérieure à la présente évaluation, elle n'appelle pas d'observations.**

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