



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Égalité

075-200075224-20231115-2023-36-BS-DE

Fraternité

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/11/2023

Publication : 17/11/2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/09/2023

Direction départementale des Finances Publiques de Saône-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

24 bd Henri Dunant - CS60225

71025 MACON CEDEX

Courriel : ddftp71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie MONNERET-DIOT

Courriel : sylvie.monneret-diot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03.85.22.54.56

à

EPT DE BASSIN SEINE GRANDS LACS
M. FREDERIC MIGNON
8 RUE VILLIOT
75012 PARIS

Réf. DS : 14056198

Réf . OSE : 2023-58068-70772

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Réservoir de Pannecièrre à Chaumard

Valeur vénale :

460 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

EPT de Bassin Seine Grands Lacs

Affaire suivie par : M. Frédéric Mignon

2 - DATES

de consultation :	12/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/09/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain à un particulier en vue de régulariser les limites de chaque propriété.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Chaumard

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

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

Proximité immédiate du réservoir de Pannecièrre, en limite de la parcelle A n° 467, propriété de l'acquéreur potentiel

4.3. Références cadastrales

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

Parcelles	Superficie
A n° 580p	243 m ²

4.4. Descriptif

Bande de terrain en nature d'espace vert actuellement sans affectation particulière.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

EPT de Bassin Seine Grands Lacs

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Règlement National d'Urbanisme

6.2. Date de référence et règles applicables

Néant

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode d'évaluation par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Méthode par comparaison : étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à estimer sur le marché immobilier local.

Recherche de mutations de terrains d'agrément ou non constructibles de préférence de petite superficie, situés à proximité du réservoir de Pannecièrre-Chaumard .

Période 2020 à 2023 .

N° 1	Acte du 11/05/2023 2023P n° 4121	Chaumard, lieudit Réservoir Pannecièrre Section D n° 1192/1193 pour 232 m ²	439 € 1,89 € le m ²	Parcelle de terre en bordure du réservoir RNU
N° 2	Acte du 20/10/2020 2020P n° 6811	Chaumard, derrière Jot Section B n° 349 pour 715 m ²	1 000 € 1,40 € le m ²	Parcelle de taillis RNU

N° 3	Acte du 28/07/2020 2020P n° 3989	Chaumard, Pré Ragot Section C n° 361 pour 9 210 m ²	11 500 € 1,25 € le m ²	Pré RNU
N° 4	Acte du 30/11/2021 2021P n° 11172	Chaumard, Réservoir Pannecièrre Section D n° 1187 pour 506 m ²	911 € 1,80 € le m ²	Pré RNU Cession par l'EPT

Valeur unitaire moyenne : 1,6 €

Valeur unitaire médiane : 1,7 €

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

Le terme de comparaison n° 1 est le plus récent et le plus comparable en terme de nature et de superficie.

Par conséquent, la valeur unitaire est fixée à 1,89 e le m²

Valeur vénale totale : 1,89 € X 243 m² = 459,27 € arrondie à 460 €

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 **460 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale arrondie de vente sans justification particulière à 414 €.

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 départemental des Finances Publiques
et par délégation,



Sylvie MONNERET DIOT
Inspectrice des Finances Publiques