

Département de l'Yonne
Canton d'Avallon

COMMUNAUTE DE COMMUNES AVALLON-VEZELAY-MORVAN
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le mercredi 26 juillet 2023, à 17 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du marché couvert à AVALLON, sous la présidence de Monsieur Pascal GERMAIN.

47 Conseillers titulaires présents : Angélo ARÉNA, Hubert BARBIEUX, Jean-Michel BEUGER, Stéphane BERTHELOT, Olivier BERTRAND, Camille BOÉRIO, Damien BRIZARD (arrivée à l'OJ n°5/3), Paule BUFFY, Alain COMMARET, Christian CREVAT, Geneviève DANGLARD, Christophe DARENNE, Gérard DELORME, Bernard DESCHAMPS, Jean-Paul FILLION, Pascal GERMAIN, Chantal GUIGNEPIED, Alain GUITTET, Christian GUYOT, Chantal HOCHARD, Isabelle HOUÉ-HUBERDEAU, Roger HUARD, Nicole JEDYNSKI, Agnès JOREAU, Jean-Claude LANDRIER, Françoise LAURENT, Olivier MAGUET, Alain MARC, Alain MARILLER, Bernard MASSOL, Nathalie MILLET, Serge NASSELEVITCH, Maryse OLIVIERI (arrivée à l'OJ n° 5/3), Gérard PAILLARD, Bertrand du PASSAGE, Marc PAUTET, Christian PERDU, Bernard RAGAGE (arrivée à l'OJ n° 3), Olivier RAUSCENT, Martial RENAULT, Nicolas ROBERT (arrivée à l'OJ n° 3), François ROUX, Sylvie SOILLY, Didier SWIATKOWSKI, Joël TISSIER, Alain VITEAU et Emmanuel ZEHNDER.

14 Conseillers titulaires excusés avant donné un pouvoir de vote : Tony CHEVAUX a donné pouvoir à Alain GUITTET, Léa COIGNOT a donné pouvoir à Camille BOÉRIO, Aurélie FARCY a donné pouvoir à Nathalie MILLET, Arnaud GUYARD a donné pouvoir à Martial RENAULT, Annick IENZER a donné pouvoir à Olivier MAGUET, Jamilah HABSAOUI a donné pouvoir à Agnès JOREAU, Didier IDES a donné pouvoir à Alain MARILLER, Éric JODELET a donné pouvoir à Alain COMMARET, Claude MANET a donné pouvoir à Roland FARCY, Isabelle MARIANI a donné pouvoir à Gérard DELORME, Monique MILLEREAUX a donné pouvoir à Didier SWIATKOWSKI, Franck MOINARD a donné pouvoir à Joël TISSIER, Éric STÉPHAN a donné pouvoir à Pascal GERMAIN et Louis VIGOUREUX a donné pouvoir à Éric BOUBAKER.

3 Conseillères titulaires absentes excusées sans avoir donné un pouvoir de vote : Florence BAGNARD, Catherine PRÉVOST et Élise VILLIERS.

7 Conseillers titulaires absents non excusés : Fanny BOUVIER, Myriam GILLET-ACCART, Marie-Claire LIMOSIN, Julien MILLOT, Patrick MOREAU, Sonia PATOURET-DUMAY et Philippe VEYSSIÈRE.

12 Conseillers titulaires présents ayant un pouvoir de vote : Camille BOÉRIO, Alain COMMARET, Gérard DELORME, Pascal GERMAIN, Alain GUITTET, Agnès JOREAU, Olivier MAGUET, Alain MARILLER, Nathalie MILLET, Martial RENAULT, Didier SWIATKOWSKI et Joël TISSIER.

2 Conseillers suppléants présents ayant un pouvoir de vote : Éric BOUBAKER et Roland FARCY.

Date de la convocation	Jeudi 20 juillet 2023
Conseillers titulaires en fonction	71
Conseillers titulaires présents	47
Conseillers titulaires présents ayant un pouvoir de vote	12
Conseillers suppléants présents ayant un pouvoir de vote	2

Secrétaire de séance : Camille BOÉRIO.

Délibération 2023-85

Objet : Parc d'activités « Porte du MORVAN » : retrait de la délibération 2022-141 du 21 novembre 2022 et cession d'une parcelle à la SCI Pré-Cot

Par la délibération 2022-141 en date du 21 novembre 2022, Monsieur Jean-Michel BEUGER rappelle que le Conseil Communautaire a autorisé la cession de la parcelle « ZB 117 » d'une surface de 12 687 m² sur la zone d'activités « Porte du MORVAN » sur la commune de MAGNY, au prix de 11,20 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 142 094,40 euros HT (cf. : TVA à 20%) à la SCI Pré-Cot (cf. : Garage CONTANT). Après les explications apportées en cours de séance et, notamment, la nécessité de solliciter une évaluation domaniale de la parcelle, il propose au Conseil Communautaire, avec un avis favorable de principe du Bureau Communautaire, de délibérer pour :

- Retirer la délibération 2022-141 du 21 novembre 2022 autorisant la cession de la parcelle « ZB 117 » d'une surface de 12 687 m² sur la zone d'activités « Porte du MORVAN » sur la commune de MAGNY, au prix de 11,20 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 142 094,40 euros HT (cf. : TVA à 20%) à la SCI Pré-Cot (cf. : Garage CONTANT),
- Autoriser la vente à la SCI Pré-Cot (cf. : Garage CONTANT) sise 42 rue Saint-Jacques 21230 ARNAY-LE-DUC, de la parcelle « ZB 117 » d'une surface de 12 687 m² sur la zone d'activités « Porte du MORVAN » sur la commune de MAGNY, au prix de 11,20 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 142 094,40 euros HT (cf. : TVA à 20%), étant précisé que :

- Le tarif de 11,20 euros HT le m² ne peut être modifié dès lors qu'il avait été fixé en accord avec les partenaires qui ont financé l'aménagement et la viabilisation de parc d'activités (cf. : Europe, Région et Département),
 - L'évaluation domaniale, en cours d'instruction, sera annexée à la délibération,
 - Les frais de bornage, si nécessaire, sont à la charge de la collectivité,
 - Les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur,
- Et, le cas échéant,
- Autoriser le Président à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et par un vote à main levée à l'unanimité,

- **RETIRE la délibération 2022-141 du 21 novembre 2022 autorisant la cession de la parcelle « ZB 117 » d'une surface de 12 687 m² sur la zone d'activités « Porte du MORVAN » sur la commune de MAGNY, au prix de 11,20 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 142 094,40 euros HT (cf. : TVA à 20%) à la SCI Pré-Cot (cf. : Garage CONTANT),**
- **AUTORISE la vente à la SCI Pré-Cot (cf. : Garage CONTANT) sise 42 rue Saint-Jacques 21230 ARNAY-LE-DUC, de la parcelle « ZB 117 » d'une surface de 12 687 m² sur la zone d'activités « Porte du MORVAN » sur la commune de MAGNY, au prix de 11,20 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 142 094,40 euros HT (cf. : TVA à 20%), étant précisé que :**
 - **Le tarif de 11,20 euros HT le m² ne peut être modifié dès lors qu'il avait été fixé en accord avec les partenaires qui ont financé l'aménagement et la viabilisation de parc d'activités (cf. : Europe, Région et Département),**
 - **L'évaluation domaniale, en cours d'instruction, sera annexée à la délibération,**
 - **Les frais de bornage, si nécessaire, sont à la charge de la collectivité,**
 - **Les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur (cf. : plan ci-annexé),**
- **AUTORISE le Président à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le secrétaire de séance,
Camille BOÉRIO



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Le Président,
Pascal GERMAIN



Le 31/08/2023

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 19 02 00 82

Réf DS : 13690690

Réf OSE : 2023-89235-61529

La directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne Franche-Comté et du département de la
Côte-d'Or

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AVALLON-
VÉZELAY-MORVAN

À L'ATTENTION DE M GERMAIN

9 RUE CARNOT

89200 AVALLON

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 à bâtir en zone d'activités

Adresse du bien : Z.A. Porte du Morvan – MAGNY

Valeur vénale HT et hors droits d'enregistrement : 152 250 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Pascal GERMAIN, Président de la CCAVM

2 - DATES

de consultation :	14/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/08/2023

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"/>

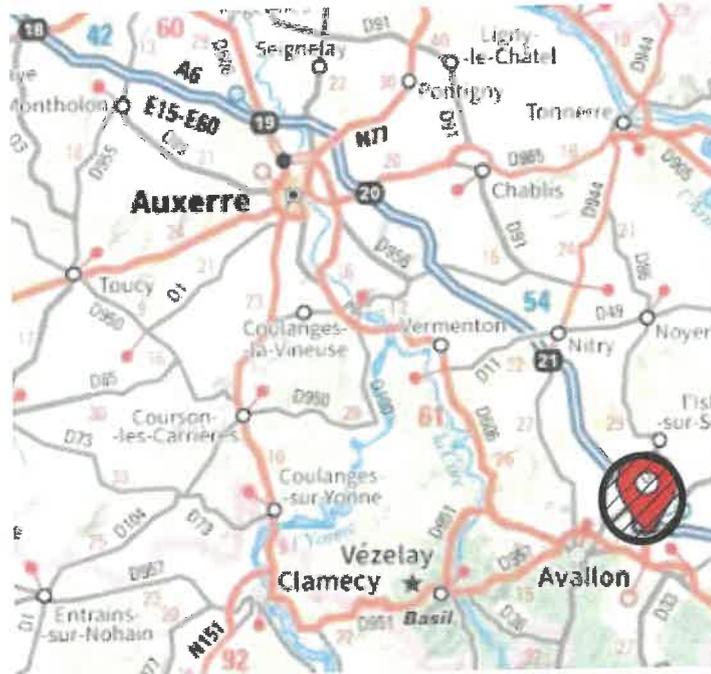
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un lot de terrain à bâtir en zone d'activités

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

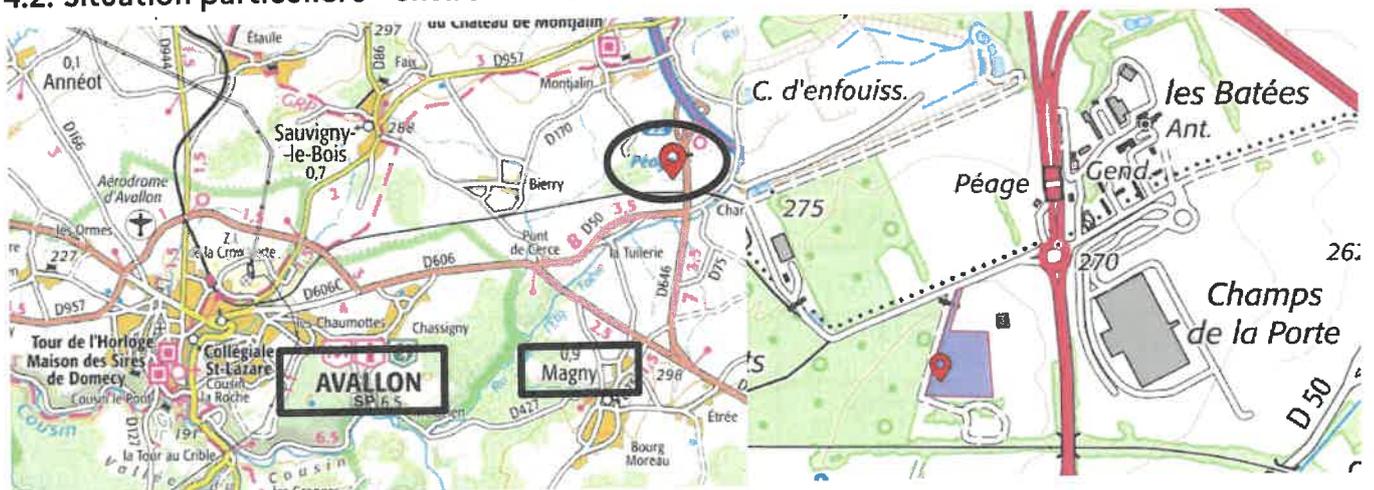
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Magny est une commune rurale de 874 habitants du département de l'Yonne, située à 7 km à l'est d'Avallon et 60 km au sud-est d'Auxerre. Elle fait partie de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan.

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



Parcelle située au nord du village dans une zone d'activités, près du péage de Magny permettant de rejoindre l'A6. Desserte en VRD assurée.

4.3. Références cadastrales

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

ZB 117 : 12687 m²

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir de relief plan et de configuration régulière, en zone d'activités, située en retrait de la rue

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CCAVM

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Parcelle située en zone UE5, zone urbaine à vocation économique et d'équipement visant à garantir des sites d'implantation favorables à l'activité commerciale, touristique, artisanale, industrielle et logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs et services publics, nécessaires au développement du territoire, tout en assurant un développement économique et commercial équilibré entre périphérie et centralités. Ce secteur n'admet pas d'activités de restaurants ou d'hébergement hôteliers.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché. Sources : Estimer un bien, BNDP. Termes de comparaison : cessions récentes (2020-2022) de terrains à bâtir dans la commune et les communes voisines (rayon 5km)

Commune	Adresse	Acte	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
MAGNY	CHAMP CHAPOUTEAU	8904P02 2021P00061	09/01/2021	3010	23 311	7,74
MAGNY	CHAMPS DE LA VACHERIE	8904P02 2021P01304	10/06/2021	1657	11 500	6,94
MAGNY	CHAMPS DE LA VACHERIE	8904P01 2022P16300	08/12/2022	1701	15 000	8,82
MAGNY	LE GRAND PRE DU CHATEAU	8904P02 2021P02036	11/08/2021	2340	19 000	8,12
SAUVIGNY-LE-BOIS	PRE FOUCHARD	8904P01 2021P08436	26/11/2021	15099	140 000	9,27
MAGNY	ETREE HAMEAU	8904P01 2022P05232	14/04/2022	1346	29 000	21,55
AVALLON	LA GRANDE CORVEE	8904P02 2020P00438	12/02/2020	7790	148 000	19,00
STE MAGNANCE	LES BRULOTS	8904P02 2020P00611	22/02/2020	1084	19 500	17,99
					Moy	12,43
					Méd	9,05

Valeur moyenne : 12,43 €/m² et médiane : 9,05 €/m²

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

Compte tenu de l'emplacement du bien, de sa configuration et de ses caractéristiques, ainsi que des données du marché immobilier local, le service retient une valeur proche de la moyenne, soit **12 €/m²**. Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation : $12687 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2 = \mathbf{152\ 244 \text{ €}}$ arrondie à **152 250 €**

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 **152 250 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 137 000 € (arrondie).

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 pole 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.

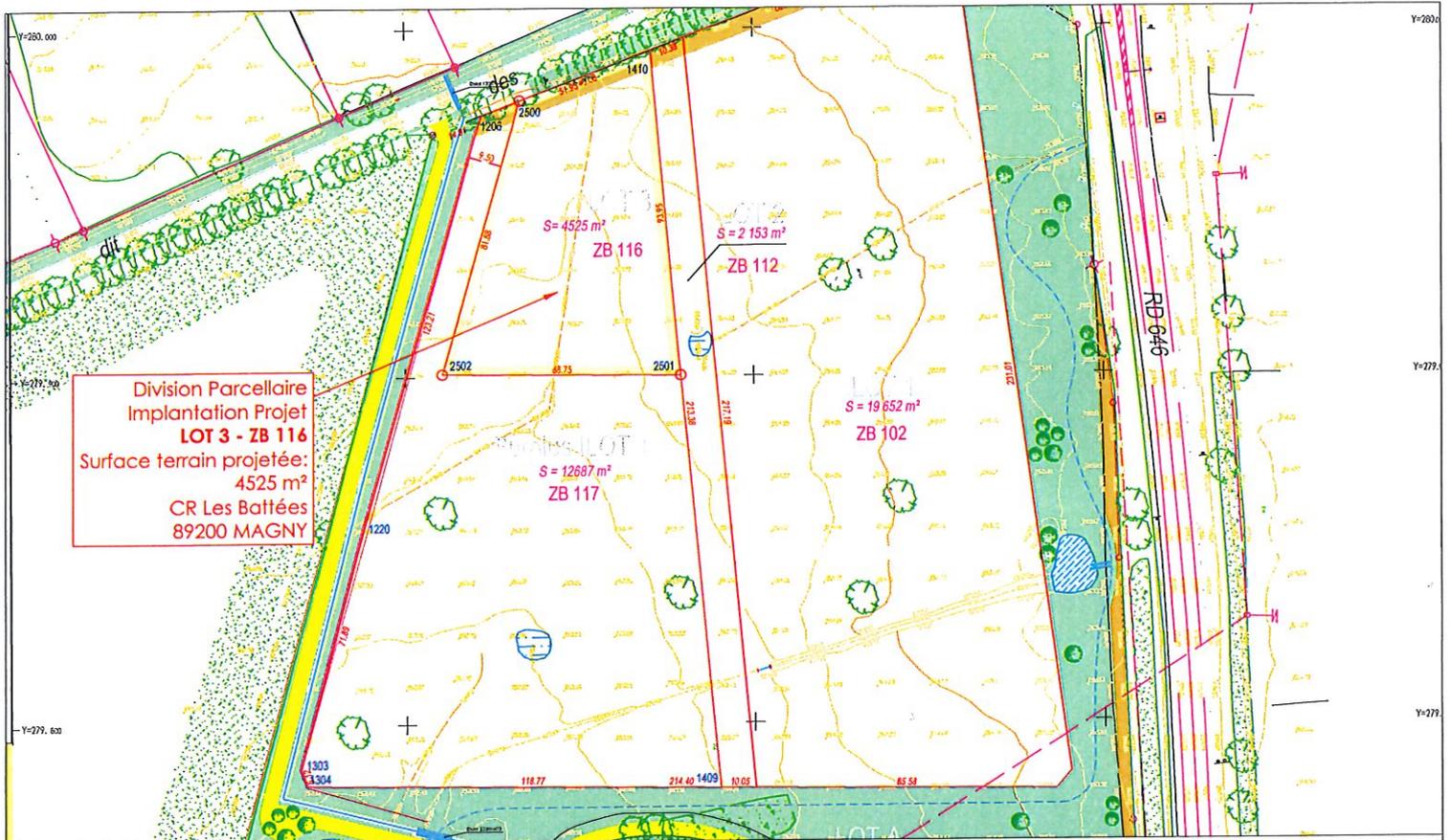
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 la directrice régionale des Finances
publiques et par délégation,



Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice
des Finances publiques, Évaluatrice



Division Parcelaire
 Implantation Projet
LOT 3 - ZB 116
 Surface terrain projetée:
 4525 m²
 CR Les Battées
 89200 MAGNY

		PERMIS DE CONSTRUIRE		DATE: 19/10/2020	CONTROLE: S.C.	PC 32	0	
		PLAN DE DIVISION PARCELLAIRE		ECHELLE: 1/1000	DESSINE: B.B.			
PROJET STATION GAZ GAZ'UP PATIS NOLIN - MAGNY AVALLON 89200 MAGNY				REP	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	CONTROLE PAR
				0	17/11/2020	Première Edition	B.B.	S.C.

Département de l'Yonne
Canton d'Avallon

COMMUNAUTE DE COMMUNES AVALLON-VEZELAY-MORVAN
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le mercredi 26 juillet 2023, à 17 heures 30, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du marché couvert à AVALLON, sous la présidence de Monsieur Pascal GERMAIN.

47 Conseillers titulaires présents : Angélo ARÉNA, Hubert BARBIEUX, Jean-Michel BEAUGER, Stéphane BERTHELOT, Olivier BERTRAND, Camille BOÉRIO, Damien BRIZARD (arrivée à l'OJ n°5/3), Paule BUFFY, Alain COMMARET, Christian CREVAT, Geneviève DANGLARD, Christophe DARENNE, Gérard DELORME, Bernard DESCHAMPS, Jean-Paul FILLION, Pascal GERMAIN, Chantal GUIGNEPIED, Alain GUITTET, Christian GUYOT, Chantal HOCHARD, Isabelle HOUÉ-HUBERDEAU, Roger HUARD, Nicole JEDYNSKI, Agnès JOREAU, Jean-Claude LANDRIER, Françoise LAURENT, Olivier MAGUET, Alain MARC, Alain MARILLER, Bernard MASSOL, Nathalie MILLET, Serge NASSELEVITCH, Maryse OLIVIERI (arrivée à l'OJ n° 5/3), Gérard PAILLARD, Bertrand du PASSAGE, Marc PAUTET, Christian PERDU, Bernard RAGAGE (arrivée à l'OJ n° 3), Olivier RAUSCENT, Martial RENAULT, Nicolas ROBERT (arrivée à l'OJ n° 3), François ROUX, Sylvie SOILLY, Didier SWIATKOWSKI, Joël TISSIER, Alain VITEAU et Emmanuel ZEHNDER.

14 Conseillers titulaires excusés avant donné un pouvoir de vote : Tony CHEVAUX a donné pouvoir à Alain GUITTET, Léa COIGNOT a donné pouvoir à Camille BOÉRIO, Aurélie FARCY a donné pouvoir à Nathalie MILLET, Arnaud GUYARD a donné pouvoir à Martial RENAULT, Annick IENZER a donné pouvoir à Olivier MAGUET, Jamilah HABSAOUI a donné pouvoir à Agnès JOREAU, Didier IDES a donné pouvoir à Alain MARILLER, Éric JODELET a donné pouvoir à Alain COMMARET, Claude MANET a donné pouvoir à Roland FARCY, Isabelle MARIANI a donné pouvoir à Gérard DELORME, Monique MILLEREAUX a donné pouvoir à Didier SWIATKOWSKI, Franck MOINARD a donné pouvoir à Joël TISSIER, Éric STÉPHAN a donné pouvoir à Pascal GERMAIN et Louis VIGOUREUX a donné pouvoir à Éric BOUBAKER.

3 Conseillères titulaires absentes excusées sans avoir donné un pouvoir de vote : Florence BAGNARD, Catherine PRÉVOST et Élise VILLIERS.

7 Conseillers titulaires absents non excusés : Fanny BOUVIER, Myriam GILLET-ACCART, Marie-Claire LIMOSIN, Julien MILLOT, Patrick MOREAU, Sonia PATOURET-DUMAY et Philippe VEYSSIÈRE.

12 Conseillers titulaires présents avant un pouvoir de vote : Camille BOÉRIO, Alain COMMARET, Gérard DELORME, Pascal GERMAIN, Alain GUITTET, Agnès JOREAU, Olivier MAGUET, Alain MARILLER, Nathalie MILLET, Martial RENAULT, Didier SWIATKOWSKI et Joël TISSIER.

2 Conseillers suppléants présents avant un pouvoir de vote : Éric BOUBAKER et Roland FARCY.

Date de la convocation	Jeudi 20 juillet 2023
Conseillers titulaires en fonction	71
Conseillers titulaires présents	47
Conseillers titulaires présents ayant un pouvoir de vote	12
Conseillers suppléants présents ayant un pouvoir de vote	2

Secrétaire de séance : Camille BOÉRIO.

Délibération 2023-86

Objet : Zone d'activités de BONJUAN : retrait de la délibération 2023-66 du 22 mai 2023 et cession d'une parcelle à Madame Alix LE MÉLÉDER

Par la délibération 2023-66 en date du 22 mai 2023, Monsieur Jean-Michel BEAUGER rappelle que le Conseil Communautaire a autorisé la cession d'une parcelle de 800 m² sise sur la zone d'activités de BONJUAN à MAGNY au prix de 16,00 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 12 800,00 euros HT (cf. : TVA à 20%) à Madame Alix LE MÉLÉDER. Après les explications apportées en cours de séance et, notamment, la nécessité de solliciter une évaluation domaniale de la parcelle, d'une part et considérant, d'autre part, que le porteur de projet souhaite acquérir une parcelle plus petite, il propose au Conseil Communautaire, avec un avis favorable de principe du Bureau Communautaire, de délibérer pour :

- Retirer la délibération 2023-66 du 22 mai 2023 autorisant la cession d'une parcelle de 800 m² sise sur la zone d'activités de BONJUAN à MAGNY au prix de 16,00 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 12 800,00 euros HT (cf. : TVA à 20%) à Madame Alix LE MÉLÉDER,
- Autoriser la cession d'une parcelle de 477 m² sise sur la zone d'activités de BONJUAN à MAGNY au prix de 16,00 euros HT le m² à Madame Alix LE MÉLÉDER (réf. : artiste peintre) domiciliée 7 rue des écoles à VÉZELAY, soit une recette prévisionnelle attendue de 7 632,00 euros HT (cf. : TVA à 20%) pour construire un bâtiment de rangement de ses œuvres, étant précisé que :

- Le tarif de 16,00 euros HT le m² correspond au prix du m² fixé lors du transfert de la zone communale à l'intercommunalité,
 - L'évaluation domaniale, en cours d'instruction, sera annexée à la délibération,
 - Les frais de bornage et les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur,
- Et, le cas échéant,
- Autoriser le Président à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré et par un vote à main levée à l'unanimité,

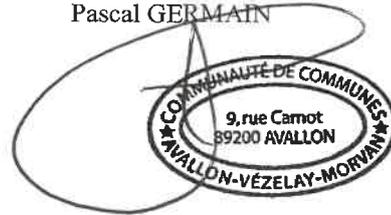
- **RETIRE** la délibération 2023-66 du 22 mai 2023 autorisant la cession d'une parcelle de 800 m² sise sur la zone d'activités de BONJUAN à MAGNY au prix de 16,00 euros HT le m², soit une recette prévisionnelle de 12 800,00 euros HT (cf. : TVA à 20%) à Madame Alix LE MÉLÉDER,
- **AUTORISE** la cession d'une parcelle de 477 m² sise sur la zone d'activités de BONJUAN à MAGNY au prix de 16,00 euros HT le m² à Madame Alix LE MÉLÉDER (réf. : artiste peintre) domiciliée 7 rue des écoles à VÉZELAY, soit une recette prévisionnelle attendue de 7 632,00 euros HT (cf. : TVA à 20%) pour construire un bâtiment de rangement de ses œuvres, étant précisé que :
 - Le tarif de 16,00 euros HT le m² correspond au prix du m² fixé lors du transfert de la zone communale à l'intercommunalité,
 - L'évaluation domaniale, en cours d'instruction, sera annexée à la délibération,
 - Les frais de bornage et les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur (cf. : plan ci-annexé),
- **AUTORISE** le Président à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le secrétaire de séance,
Camille BOÉRIO



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Le Président,
Pascal GERMAIN





Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or

25 Rue de la Boudronnée

21000 DIJON

courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 19 02 00 82

Réf DS : 13690776

Réf OSE : 2023-89235-61530

Le 31/08/2023

La directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne Franche-Comté et du département de la
Côte-d'Or

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AVALLON-
VÉZELAY-MORVAN
À L'ATTENTION DE M GERMAIN
9 RUE CARNOT
89200 AVALLON

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 à bâtir en zone d'activités

Adresse du bien : Z.A. de Bonjuan – MAGNY

Valeur vénale HT et hors droits d'enregistrement : 6000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur. Elle n'interdit pas au consultant de réaliser une cession à un prix plus élevé ni une acquisition ou une prise à bail à un prix plus bas.



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Pascal GERMAIN, Président de la CCAVM

2 - DATES

de consultation :	14/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/08/2023

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 lot de terrain à bâtir en zone d'activités

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

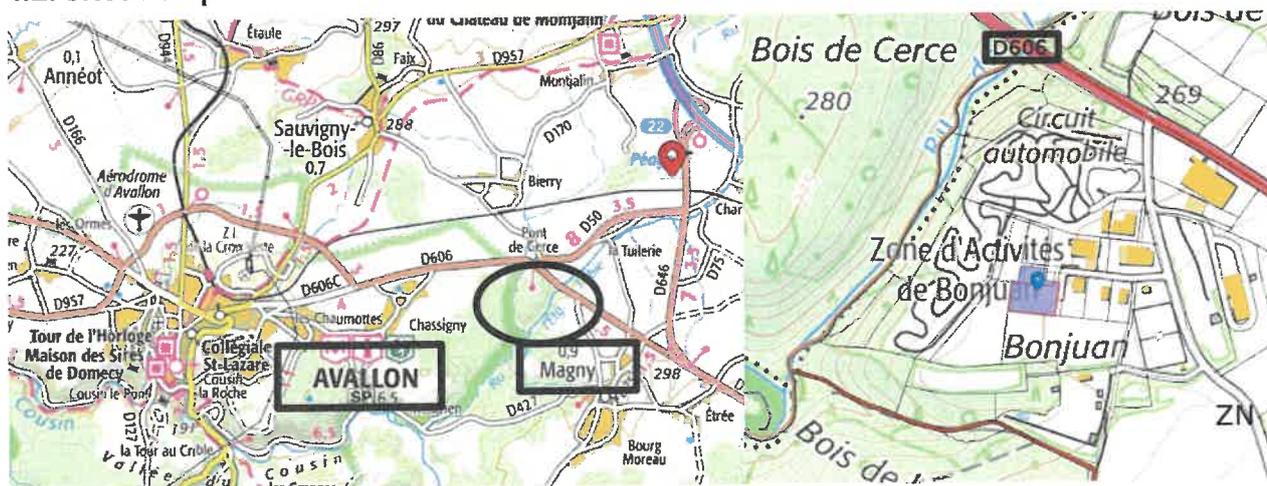
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Magny est une commune rurale de 874 habitants du département de l'Yonne, située à 7 km à l'est d'Avallon et 60 km au sud-est d'Auxerre. Elle fait partie de la Communauté de Communes Avallon-Vézelay-Morvan.

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



Biens situés au nord du village dans une zone d'activités. Desserte en VRD assurée.

4.3. Références cadastrales

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

ZN 261 : 1342 m²

ZN 266 : 4022 m²

Surface totale : 5364 m². Surface de l'emprise à céder : 477 m²

4.4. Descriptif

Emprise de forme régulière à prélever sur 2 parcelles de terrain à bâtir de relief plan et de configuration régulière en zone d'activités. Bonne situation à proximité d'Avallon et des grands axes de communication

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CCAVM

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Parcelle située en zone UE3, zone urbaine à vocation économique et d'équipement visant à garantir des sites d'implantation favorables à l'activité commerciale, touristique, artisanale, industrielle et logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs et services publics, nécessaires au développement du territoire, tout en assurant un développement économique et commercial équilibré entre périphérie et centralités. Ce secteur n'admet pas d'activités de restaurants ou d'hébergement hôteliers.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché. Sources : Estimer un bien, BNDP. Termes de comparaison : cessions récentes (2020-2022) de terrains à bâtir dans la commune et les communes voisines (rayon 5km)

Commune	Adresse	Acte	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
MAGNY	CHAMP CHAPOUTEAU	8904P02 2021P00061	09/01/2021	3010	23 311	7,74
MAGNY	CHAMPS DE LA VACHERIE	8904P02 2021P01304	10/06/2021	1657	11 500	6,94
MAGNY	CHAMPS DE LA VACHERIE	8904P01 2022P16300	08/12/2022	1701	15 000	8,82
MAGNY	LE GRAND PRE DU CHATEAU	8904P02 2021P02036	11/08/2021	2340	19 000	8,12
SAUVIGNY-LE-BOIS	PRE FOUCHARD	8904P01 2021P08436	26/11/2021	15099	140 000	9,27
MAGNY	ETREE HAMEAU	8904P01 2022P05232	14/04/2022	1346	29 000	21,55
AVALLON	LA GRANDE CORVEE	8904P02 2020P00438	12/02/2020	7790	148 000	19,00
STE MAGNANCE	LES BRULOTS	8904P02 2020P00611	22/02/2020	1084	19 500	17,99
					Moy	12,43
					Méd	9,05

Valeur moyenne : 12,43 €/m² et médiane : 9,05 €/m²

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

Compte tenu de l'emplacement du bien, de sa configuration et de ses caractéristiques, ainsi que des données du marché immobilier local, le service retient la valeur moyenne arrondie, soit **12,50 €/m²**. Valeur vénale hors taxe et hors frais de mutation : $477 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ € / m}^2 = \mathbf{5962,50 \text{ €}}$ arrondie à **6 000 €**

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 **6 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 5 400 €.

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 la directrice régionale des Finances
publiques et par délégation,

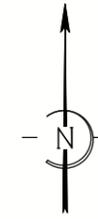
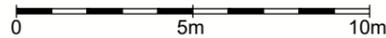


Emmanuelle DEHEDIN SAUVANET, Inspectrice
des Finances publiques, Évaluatrice

COMMUNE DE MAGNY (89)
Lieu-dit : "BONJUAN"
Section ZN n°261

PROPOSITION DE DIVISION n°4

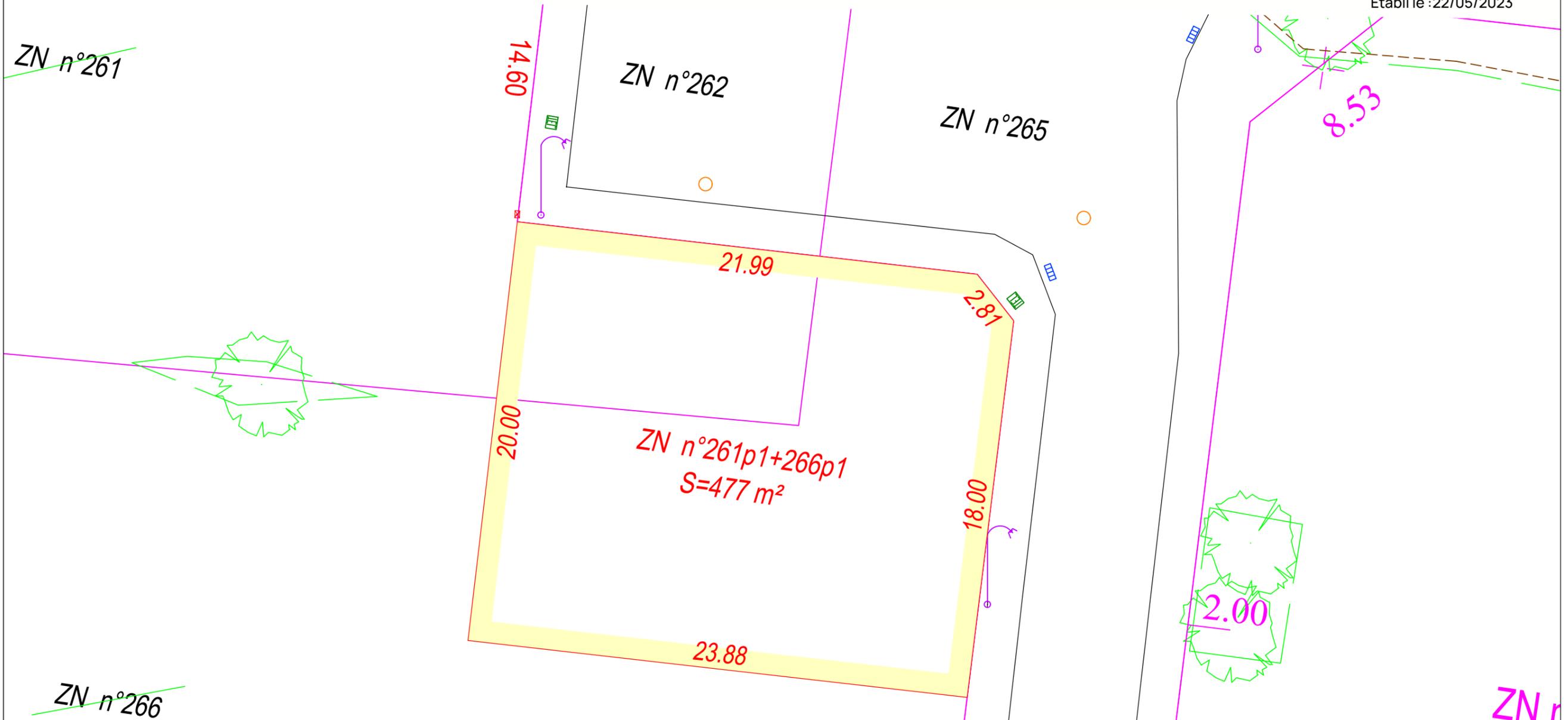
Echelle : 1/200



Envoyé en préfecture le 07/09/2023
Reçu en préfecture le 07/09/2023
Publié le 07/09/2023
ID : 089-200039758-20230907-DCC2023_86A-DE

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

Dossier : A07038.23
Etabli le : 22/05/2023



Légende :

			Borne nouvelle, Borne existante, Piquet
			Limite contradictoire
			Limite non contradictoire
			Cote périmétrique, Cote de rattachement Mitoyenneté, Appartenance
			Mur grillage, Mur bahut
			Mur plein, Mur plaque
			Mur de soutènement, Grillage ou clôture
			Feuille, Résineux, Haie
			Alignement d'arbres
			Fossé, Talus
			Bouche à clef, Poteau incendie, Regard
			Poteau d'électricité, Poteau de téléphone, Lampadaire

Planimétrie : Système rattaché au Lambert 93 - CC48 (GPS réseau Teria) le 05/05/23

ZN n°266
Lot
(S = 2...)