

**Commune de Mauriac (Cantal)****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-deux, le neuf décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de Mauriac était assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du deux décembre, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 2 décembre 2022

**Nombre de membres**

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 26

**Présents :**

Edwige ZANCHI  
Cyrille ROLLIN  
Raymonde THESSANDIER  
Jean Jacques VAISSIER  
Olivier PRAT  
Maryse BONNET  
Georges ALBESSARD  
Elisabeth BALADUC  
Jacqueline BORNE  
Jacques SERRAT  
Gille FRUTIERE  
Sabine RIVET  
Sylvie FENIES  
Bruno DUFAYET  
Guillaume POINAT  
Géraud MAZE  
Audrey LAFARGE  
Andrée BROUSSE  
Mireille LEOTY  
Gérard VIOLLE  
Stéphanie SERIEIX

**Etaient représentés :**

Béatrice CARTAYRADE ayant donné pouvoir à Maryse BONNET,  
Geneviève RONGERE ayant donné pouvoir à Raymonde THESSANDIER,  
Michel PAPON ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,  
Claudine HEBRARD ayant donné pouvoir à Cyrille ROLLIN,  
Alain DELASSAT ayant donné pouvoir à Andrée BROUSSE

**Etait excusé :**

Julien CHAMBON

A été désigné en qualité de Secrétaire de séance : Olivier PRAT

Madame le Maire expose que la commune a été sollicité par un riverain de la parcelle cadastrée section E n° 619, appartenant à la commune, en vue de l'acquisition d'une bande de terrain.

Considérant l'accord amiable intervenu avec Monsieur Jean-Pierre CONSTANT, en vue de la cession d'une bande de terrain d'environ 496 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle cadastrée section E n° 606, au prix de 6 € le m<sup>2</sup>.

Le Conseil Municipal,  
Vu l'avis des services fiscaux en date du 28 novembre 2022,  
Ayant Ouï le Maire en son exposé,  
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	26	0	0

**APPROUVE** la cession amiable à Monsieur Jean-Pierre CONSTANT d'une bande de terrain d'environ 496 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle cadastrée section E n° 606, au prix de 6 € le m<sup>2</sup>.

**DIT** que les frais de bornage sont à la charge de l'acquéreur.

**AUTORISE** Madame le Maire à signer l'acte authentique et tous les actes nécessaires pour concrétiser la cession.

**Fait et délibéré en mairie, le jour, mois et an ci-dessus**

**Au registre sont les signatures**

**A Mauriac, le 09 décembre 2022**

Le Maire,

Edwige ZANCHI



Le Secrétaire de séance,

Olivier PRAT

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

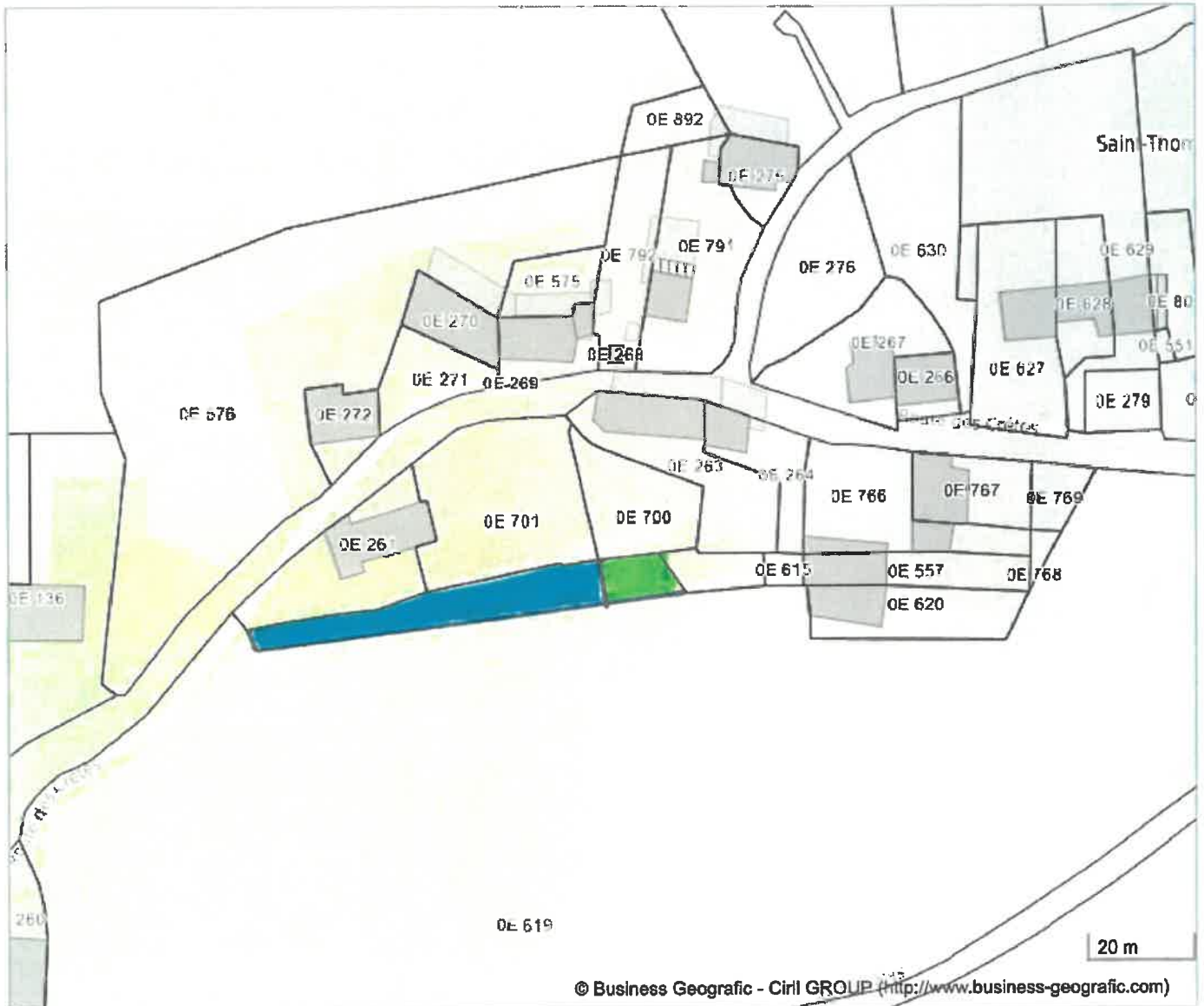
Publié le 15/12/2022

ID : 015-211501200-20221209-DELB20221209\_41-DE

Berger  
Levrault



# Cadastre



## NOTES

*Vu par et approuvé à la délibération  
n° 2022-12-09/4-1 du 9 décembre 2022*

*le Maire,*



*le Secrétaire,*

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le 15/12/2022



ID : 015-211501200-20221209-DELB20221209\_41-DE

Direction Générale des Finances publiques

Le 28 novembre 2022

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel  
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : [ddfp63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfp63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Puy-de-Dôme

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Eric BARTHOMEUF  
Courriel : [eric.barthomeuf@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:eric.barthomeuf@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06 12 84 88 27

Madame le Maire  
Mairie de Mauriac  
Place Georges Pompidou  
15200 MAURIAC

Réf. DS : 9954400  
Réf. OSE : 2022-15120-73986

## 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 :**

Saint-Thomas 15200 MAURIAC

**Valeur :**

1 450 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Edwige ZANCHI

## 2 - DATES

de consultation :	04/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/11/2022

## 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

Projet de cession amiable au propriétaire riverain.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

#### 4.1. Situation générale

La commune de MAURIAC d'environ 3 500 habitants et située au Nord-Ouest du département du Cantal à une altitude moyenne de 700 mètres est une commune rurale faisant partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

La zone urbaine occupe près de 10 % de son territoire qui est composé principalement de prairies (environ 68%) et de forêts (environ 20%).

Le hameau Saint-Jean est situé en zone rurale à environ 2,5 km du centre-ville.

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

L'autoroute A 89 est à un peu plus d'une demi-heure et des routes départementales de bonne qualité relie la ville de Mauriac à celles d'Aurillac et Clermont-Ferrand qui sont desservies par des services de cars réguliers.

La ville de Mauriac ne dispose pas de ligne ferroviaire exploitée pour le trafic de voyageurs.

#### 4.3. Références cadastrales

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

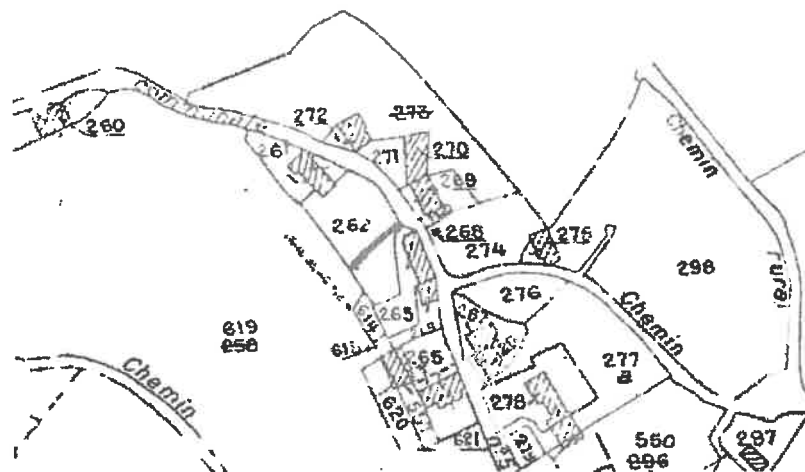
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
E	619	Saint-Thomas	20 955	pré

#### 4.4. Descriptif

Le terrain en nature de terre agricole se situe dans le village de Saint-Thomas.

Il s'agit d'une partie d'environ 250 m<sup>2</sup> à prélever de la parcelle E 619.

Cette partie jouxte le terrain d'assiette d'une maison d'habitation (parcelles E 261 et 262) et est destinée à la réfection de son système d'assainissement individuel.



### 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mauriac.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation (résiliation du bail à ferme le 31/12/2022).



## 6 - URBANISME

Zone Auzp\* du PLU destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU après, notamment, la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.



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

Méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché des terrains à bâtir sur Mauriac

Réf. cadastrale	Réf. cadastrale	Adresse	Date transaction	Surface terrain (m²)	Prix HT	Proximité
1504P01 2017P02304	120/C/493/I	PONT DE LA MARGOVIE SUD	30/03/2017	1338	22 746	17,00
1504P01 2018P03113	120/AH/277/I	LE BOURG SUD EST	27/04/2018	2272	76 360	33,81
1504P01 2019P04734	120/C/500/I	LA BESSADE	09/07/2019	1539	14 928	9,70
1504P01 2021P05458	120/AD/388/I	RUE HENRI POURRAT	16/07/2021	1537	50 000	32,53
1504P01 2021P05633	120/AD/98/I	LE BOURG	23/07/2021	7947	60 000	7,55
1504P01 2021P02413	120/AB/483, 462	LE BOURG NORD	26/03/2021	232	2 914	12,66
1504P01 2022P04838	120/F/561/I	CHAMPS FROIDS	09/06/2022	2406	24 060	10,00



### Autres ventes de terrain à bâtir

- Vente du 26/12/2017 (1504P01/2018P00302) de 1 171 m<sup>2</sup> de TAB (section F n° 425 et 649, rte de Croutzit, proche de Le Petit Lac) au prix de 18 000 € soit **15,37 € le m<sup>2</sup>** ;
- Vente du 13/07/2018 (1504P01/2018P04757), de 303 m<sup>2</sup> (section E 855, achat par la commune) au prix de 4 621 € soit **15,25 € le m<sup>2</sup>**.

### Etude de marché des jardins sur la commune de Mauriac :

- Vente du 17/03/2018 (1504P01/2018P02356) d'un terrain de 648 m<sup>2</sup> (section AB 114 en zone UCzp) en nature de jardin au prix de 4 500 €, soit **6,94 € le m<sup>2</sup>** : il s'agit d'un jardin arboré, très proche du terrain à évaluer, accessible par un chemin dont l'usage piétonnier et vélo est à maintenir ou développer.
- Vente du 09/08/2017 (151504P01/2017P04980) d'un terrain de 535 m<sup>2</sup> (section AI 25 en zone Ubzp) en nature de jardin au prix de 1 000 € soit **1,87 € le m<sup>2</sup>**, jardin à proximité du cimetière en seconde zone mais accessible par un petit chemin ;
- Vente ancienne du 03/10/2014 (E n°802, zone Ubzp), dans le village de St-Thomas, d'un jardin de 71 m<sup>2</sup> à 500 €, soit **7,04 € le m<sup>2</sup>**.
- Egalement deux autres ventes de jardin, à proximité du centre-ville de Mauriac, à **7,69 € m<sup>2</sup>** (AB 93 de 286 m<sup>2</sup> – 2014P05524 du 08/09/2014) et **5,70 €m<sup>2</sup>** (AB 88 de 351 m<sup>2</sup> - 2015P04607 du 17/08/2015).

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

Ce terrain jouxtant une maison d'habitation (parcelles E n° 261 et 262 en zone Ubzp\*) et destiné au système d'assainissement individuel de cette maison, s'analyse en une dépendance de terrain à bâtir dont la valeur est de l'ordre de 50 % à 40 % de leur prix, soit 7,50 € à 6 € le m<sup>2</sup> HT, soit une fourchette de prix cohérente avec le prix unitaire des jardins (de 5,70 € à 7,69 €/m<sup>2</sup>).

A cas particulier, s'agissant d'une petite surface de terrain situé dans un village, en zone à urbaniser et de petite superficie, il sera retenue une valeur ne dépassant pas 6 € le m<sup>2</sup>, soit une valeur globale de 1 450 € pour 250 m<sup>2</sup>.

## **10 - 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 1 450 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 230 € (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.

## 12 - 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.

## 13 - 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.

## 14 - 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,



Eric BARTHOMEUF  
Inspecteur des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 14/12/2022

Reçu en préfecture le 14/12/2022

Publié le 15/12/2022



ID : 015-211501200-20221209-DELB20221209\_41-DE