

**Commune de Mauriac (Cantal)**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil vingt-six, le vingt-sept février 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 vingt février, sous la présidence de Madame Edwige ZANCHI, Maire de Mauriac.

Date affichage convocation : 20 février 2026

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 25

Présents :

Edwige ZANCHI  
Jean Jacques VAISSIER  
Raymonde THESSANDIER  
Jacques SERRAT  
Michel PAPON  
Maryse BONNET  
Georges ALBESSARD  
Elisabeth BALADUC  
Geneviève RONGERE  
Gille FRUTIERE  
Sylvie FENIES  
Bruno DUFAYET  
Guillaume POINAT  
Géraud MAZE  
Cyrille ROLLIN  
Audrey LAFARGE  
Samuel LEBEAUX  
Alain DELASSAT  
Andrée BROUSSE  
Gérard VIOLLE  
Stéphanie SERIEIX

Etaient représentés :

Béatrice CARTAYRADE ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,  
Jacques KHIAR ayant donné pouvoir à Edwige ZANCHI,  
Sabine RIVET ayant donné pouvoir à Michel PAPON,  
Claudine HEBRARD ayant donné pouvoir à Jacques SERRAT.

Etait excusée :

Jacqueline BORNE

Etait absent :

Julien CHAMBON

A été désignée en qualité de Secrétaire de séance : Audrey LAFARGE

2026-02-27 / 6

Cession pour partie de la parcelle cadastrée section AK n° 474

Madame le Maire expose que la commune a été sollicitée par le Conseil Départemental du Cantal en vue de la cession d'un terrain en centre-ville afin de pouvoir y construire un nouvel équipement public.

Considérant l'accord amiable intervenu avec le Conseil Départemental du Cantal en vue de la cession d'une portion d'environ 1800 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section AK n° 474 sise rue Emile Chavialle, au prix de 25,27 €/m<sup>2</sup>.

Le Conseil Municipal,  
Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 09 décembre 2025,  
Vu le plan cadastral,  
Ayant Ouï le Maire en son exposé,  
Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

| Vote | Pour | Abstention | Contre |
|------|------|------------|--------|
|      | 25   | 0          | 0      |

**APPROUVE** la cession au Conseil Départemental du Cantal d'une portion d'environ 1800 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section AK n° 474 sise rue Emile Chavialle, au prix de 25,27 €/m<sup>2</sup>.

**DIT** que la surface définitive sera déterminée à l'occasion de la présentation de l'Avant-Projet Définitif.

**DIT** que cette cession permettra, compte tenu de son emplacement, au Conseil Départemental du Cantal de proposer à la population un nouvel équipement public plus accessible à la population.

**AUTORISE** le Maire à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents ainsi que l'acte authentique de vente.

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

**Au registre sont les signatures**

**A Mauriac, le 27 février 2026**

**Le Maire,**

**Edwige ZANCHI**

**La Secrétaire de séance,**

**Audrey LAFARGE**

Date de publication sur le site internet [www.mauriac.fr](http://www.mauriac.fr) :

Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le 05/03/2026

ID : 015-211501200-20260227-DELB20260227\_6-DE

Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois, à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours Citoyens» accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ou par courrier adressé 6, Cours Sablon, 63 033 Clermont-Ferrand cedex 1

# Cadastre



## NOTES

AK 474

Vu pour être annexé à la délibération  
n° ~~2025-02-27/6~~ du 27/02/26  
Le Maire, La secrétaire,



Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le 05/03/2026

ID : 015-211501200-20260227-DELB20260227\_6-DE



Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le 05/03/2026

ID : 015-211501200-20260227-DELB20260227\_6-DE

Berger  
Levrault

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Le 09/12/2025

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel  
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddflp63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Stéphanie GINET

Courriel : stephanie.ginet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 12 84 88 27

Madame le Maire  
place Georges Pompidou  
15200 MAURIAC

Réf. DS : 28029824

Réf. OSE : 2025-15120-88767

**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 :**

Emprise de parcelle – Terrain à bâtir

**Adresse du bien :**Rue du Dr Emile CHAVIALLE  
15200 MAURIAC**Valeur :**

53 500€, assortie d'une marge d'appréciation de 15%

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Franck BUDAIN / DGS

04 71 68 01 85 / fbudain@mauriac.fr

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 02/12/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | /          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | /          |
| du dossier complet :   | 05/12/2025 |

## 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"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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 d'une emprise d'environ 1 800 m<sup>2</sup> au Conseil départemental du Cantal pour la construction de la maison des Solidarités.

Prix de cession envisagée : entre 20 et 25 €/m<sup>2</sup>.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

L'emprise se situe sur la commune de MAURIAC, commune rurale du nord-ouest du département du Cantal à une altitude moyenne de 700 mètres.

La commune, de type bourg rural, compte 3 159 habitants (recensement 2021) répartis sur 27,61 km<sup>2</sup>. La zone urbaine occupe près de 10 % de son territoire qui est composé principalement de prairies (environ 68%) et de forêts (environ 20%).

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

Proche du centre-bourg de la commune, parcelle proche d'une école élémentaire et du cimetière accessible par la rue du Dr Emile Chavialle.

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Nature réelle |
|---------|----------|------------------|------------------------------|---------------|
| MAURIAC | AK 474   | LE BOURG OUEST   | 20 055                       | TAB           |

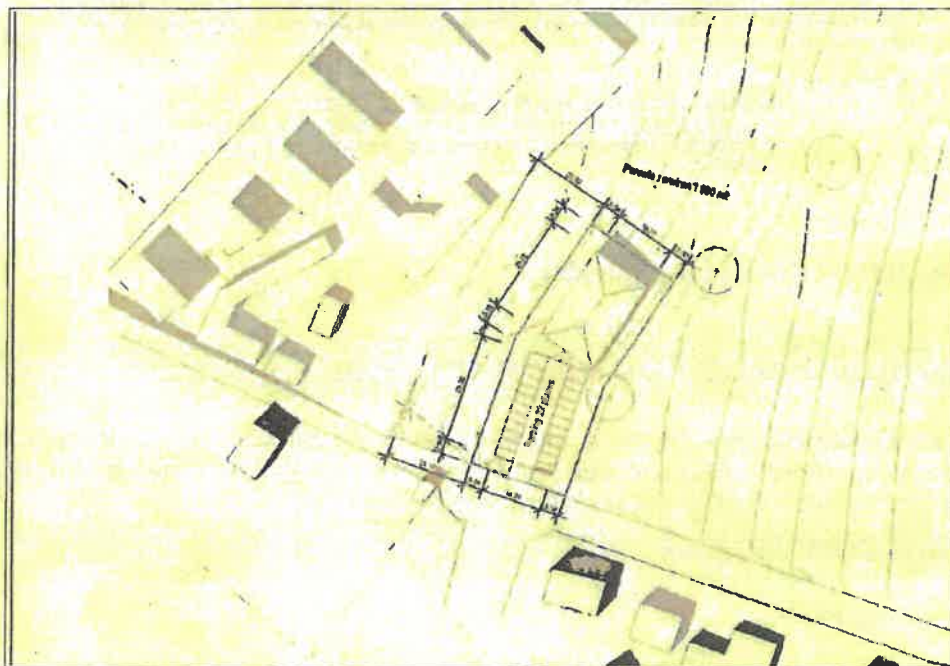
\* le projet de cession porte sur une emprise de 1 800m<sup>2</sup>



#### 4.4. Descriptif



Parcelle en nature de pré, pentu, en bordure de route, entouré de maisons d'habitation et de l'école. L'emprise se situe en bordure de route.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mauriac

Acte 2010P5762 du 20/09/2010 portant sur l'acquisition d'un ensemble d'immeubles bâtis et non-bâtis au prix global de 2 100 000€.

## 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Ubzp

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Ub** et aux secteurs **Ubzp, Ub\*, Ubzp\***

#### CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit de la première zone d'extension du bourg de MAURIAC.  
Elle correspond principalement à une zone d'habitat, de commerces et de services où les constructions sont le plus souvent en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement des voies.*

*Elle est inscrite en partie dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.*

#### Elle comprend :

- un secteur Ubzp compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- des secteurs Ub\* et Ubzp\*, englobant des terrains insuffisamment équipés à faible densité délimitée autour des hameaux existants, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

La valeur vénale sera déterminée par la méthode de la 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 secteur immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

##### A Recherche estimer un bien

#### Estimer un bien - Résultat de la recherche

##### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse 8 Rue du Cardinal Saliège, 15200, Mauriac correspondant à la référence cadastrale : 15 120 / 000 AK 0474

Périmètre géographique : 3000 m autour

##### Période de recherche

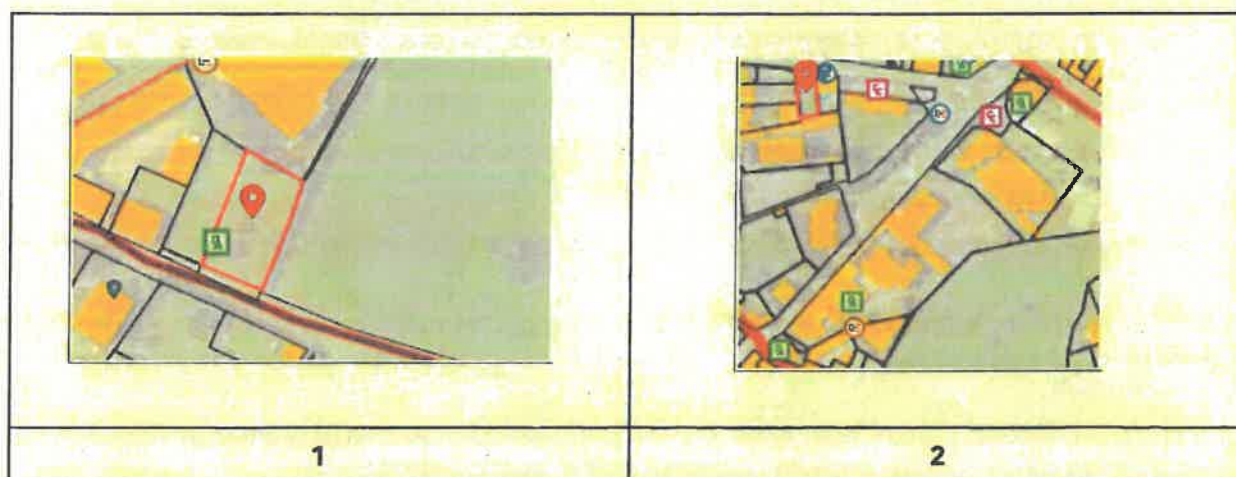
De 09/2022 à 09/2025

##### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 500 à 5000 m<sup>2</sup>

|   | Ref. cadastrales  | Commune | Adresse          | Date mutation | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> | Nature de bien | Commentaires  |
|---|---|---------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|----------------|---|
| 1 | 1504P01<br>2023P00068<br>120//AK/480//<br>120//AK/482// | MAURIAC | LE BOURG OUEST   | 28/12/2022    | 661                               | 20 000     | 30,28               | Sol            | 2 parcelles à usage de passage mitoyenne à l'emprise à évaluer                  |
| 2 | 1504P01<br>2024P02579                                   | MAURIAC | LE BOURG OUEST   | 20/03/2024    | 503                               | 18 000     | 35,79               | Pré            | TAB / proche de la parcelle AK474   |
| 3 | 1504P01<br>2024P03316                                   | MAURIAC | RTE DES CRETES   | 13/05/2024    | 631                               | 3 766      | 6                   | Pré            | USAGE JARDIN AGREMENT   |
| 4 | 1504P01<br>2025P02041                                   | MAURIAC | LE BOUCHARREL    | 21/03/2025    | 1240                              | 15 000     | 12,1                | Pré            | TAB maison d'habitation   |
| 5 | 1504P01<br>2023P04116                                   | MAURIAC | LE BOURG OUEST   | 25/05/2023    | 546                               | 5 000      | 9,16                | Jardin         | usage de jardin / située dans une impasse, parcelle d'environ 11 m de large     |
| 6 | 1504P01<br>2024P03360                                   | MAURIAC | LE BOURG SUD EST | 30/04/2024    | 987                               | 150 000    | 150,45              | Pré            | Pré acquis pour construction commerciale de supermarché à dominante alimentaire |



### B / Autre cession :

- Acte 2024P04578 du 04/07/2024, commune de MAURIAC, rue Antonin Fruquière, lotissement d'activités et services de Marsalou, parcelles AH 295/296/297/298/299 d'une superficie totale de 10 429 m<sup>2</sup> (SDP autorisée : 4 268m<sup>2</sup>), acquis pour construction d'un bâtiment à usage commercial.

Prix d'acquisition : 404 645,20€ soit **38,8€/m<sup>2</sup>**.

### C / Précédente évaluation du service des domaines

- DS 2022-15120-70939 du 28/10/2022, portant sur la valeur vénale de la parcelle AK 474, pour un projet de cession pour la construction d'une résidence sénior. Valeur estimée : 530 000€ soit 26,40€/m<sup>2</sup>.

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

On retient plus particulièrement les termes n°1, parcelle limitrophe à l'emprise à évaluer, et n°2, proche et situé dans la même section cadastrale.

Soit une valeur unitaire fixée à : 33€/m<sup>2</sup>.

Un abattement de 10 % sera appliqué à cette valeur pour tenir compte de la plus petite superficie des termes de comparaison par rapport à l'emprise à évaluer (superficie environ 3 fois inférieure).

VV : 1 800 m<sup>2</sup> x 33€/m<sup>2</sup> x 0,9 = 53 460€ arrondi à 53 500€.

## 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 **53 500€**.

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 45 500€ (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 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,



Stéphanie GINET

Inspectrice des Finances publiques