

République Française
Département de la Nièvre
Arrondissement de Cosne-Cours-sur-Loire
Commune de Cosne-Cours-sur-Loire

Date de la convocation : 16/06/2023
Date d'affichage : 16/06/2023
Nombre de membres afférents au
conseil municipal : 29

Extrait du registre des délibérations de la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire Séance du 22 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-deux juin à dix-neuf heures,

Le Conseil municipal de Cosne-Cours-sur-Loire, régulièrement convoqué, s'est réuni au Palais de Loire, salle du Belvédère, Rue du Général de Gaulle, sous la présidence de M. Gilbert LIENHARD, premier adjoint, en application de l'article L2122-17 du CGCT.

Etaient présents : Gilbert LIENHARD, Martine LEROY, Michel RENAUD, Béatrice BOULOGNE, Yannis BONNET, Stéphanie OUVRY, Jean-Pierre MARASI, Nadine BREUZET, Annie MILLIARD, Patrick PONSONNAILLE, Frédéric CASSERA, Denis REBY, Corinne COLONEL, Alexandre BLANDIN, Florence GUILLAUME, Carole TABBAGH-GRUAU, Pauline PABIOT, Michel VENEAU, Sylvie REBOULEAU, Pascale QUILLIER, Lucie LECLERC, Alexandre BOUCHER-BAUDARD, Martine BOREL, Hicham BOUJLILAT,

Effectifs	24
Nombre de votants	29
Votes « Pour »	24
Votes « Contre »	0
Abstentions	0
Procurations	5

Absents ayant donné procuration : Daniel GILLONNIER à Gilbert LIENHARD, Christine GUIBLIN à Martine LEROY, Alain DEDISSE à Patrick PONSONNAILLE, Frédéric GABEZ à Stéphanie OUVRY, Isabelle DENIS à Hicham BOUJLILAT,

Secrétaire de séance : Frédéric CASSERA.

Objet de la délibération : Vente de l'ensemble immobilier situé 26 Place du Chat.

En 2014, la Commune a intégré dans son patrimoine les propriétés de la succession vacante LONCHANT, dont la parcelle bâtie BM 134 d'une superficie de 245 m². Afin de valoriser l'assiette foncière de cette parcelle, des négociations sont intervenues pour acheter la parcelle BM 133 d'une superficie de 1 197 m².

Monsieur Marget, propriétaire des parcelles BM 135 et BM 136, a manifesté son intérêt pour l'achat de ces deux parcelles qui permettrait d'unifier l'ensemble immobilier et d'améliorer le cadre de vie de la place du village.

Le service du domaine a estimé la valeur du bien à 10.000 € compte-tenu de son état dégradé.

CONSIDERANT que le bien fait partie du domaine privé de la Commune ;

VU l'article L.3211-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui permet aux communes de céder des biens immobiliers,

VU l'avis du Domaine en date du 4 avril 2023 évaluant le bien à la somme de 10.000 €,

VU l'avis favorable de la Commission des travaux,

VU l'avis favorable de la Commission des finances,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la cession de l'ensemble immobilier situé 26 Place du Chat, parcelles cadastrées BM 133 et BM 134, au profit de M. Marget ou de toute personne qui viendrait se substituer dans ses droits pour un montant de 10.000 € ;

- **DIT** que la cession sera réglée par acte notarié dont les frais seront à la charge de l'acquéreur ainsi que les frais de bornage si celui-ci s'avérait nécessaire ;

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer l'acte à intervenir et à procéder aux formalités nécessaires.

Unanimité.

Pour extrait conforme :
Le Président de séance,





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/06/2023
Reçu en préfecture le 26/06/2023
Publié le 26/06/2023
ID : 058-215800863-20230622-DEL2023_06_053-DE

27302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Mâcon le, 4 avril 2023

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

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

à

Madame Nadège GAY, Responsable du service juridique
de la mairie de Cosne-Cours sur Loire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gilles.Chervet

Courriel : ddfip71.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 85 22 53 51

Réf OSE : 2023-58086-24658

Réf DS : 11987001

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 :

Bâtiment en très mauvais état avec terrain de 14a 42ca.
Actualisation de l'avis n°2021-58086-82594.

Adresse du bien :

COSNE COUR SUR LOIRE, 26 Place du Chat.

Valeur vénale :

10 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15%.



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nadège GAY , Responsable du service juridique de la mairie de Cosne-Cours sur Loire.

2 - DATES

de consultation :	29/03/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	

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 éventuelle d'un bâtiment en très mauvais état avec terrain à l'arrière . Toiture en état médiocre, percée côté jardin. Le terrain peut permettre sur l'arrière une addition de construction.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Cosne-Cours-sur-Loire se situe à 55 kilomètres de la préfecture départementale, Nevers. Cosne-Cours-sur-Loire est la deuxième ville de la Nièvre en nombre d'habitants. Elle est située au nord-ouest du département, au confluent de la Loire et du Nohain.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau : le bâtiment est situé à Villechaud, quartier de Cosne-sur-Loire, distant de 5 kilomètres du centre.

4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
COSNE COUR SUR LOIRE	BM 133	26 place du Chat	11a 97ca	Terrain enherbé
COSNE COUR SUR LOIRE	BM 134	26 place du Chat	2a 45ca	Sol
TOTAL			14a 42ca	

4.4 Descriptif sommaire du bien :

Descriptif d'un local															
Situation du local															
Commune		: 086 COSNE COURS SUR LOIRE													
Adresse		: 9026 PL DU CHAT													
Réf. cadastrales		: Préfixe			Section		N° plan		Local						
		Bâtiment A			BM		134		01001						
		N° invariants 0860015092 D Escalier 01 Niveau 00													
Titulaires de droit et occupant															
Titulaires de droits											Occupant du local				
PBB72H COM COMMUNE DE COSNE COURS SUR LOIRE Propriétaire											local vacant				
Mairie 6006 PL DR HUYGHUES DES ETAGES 58200 COSNE COURS SUR LOIRE															
Descriptif du local															
Nature du local			Motif d'exonération			Méthode d'évaluation									
Zone TEOM			Loyer de 48 en valeur de l'année			Coefficient de réduction									
Catégorie loi 48															
Descriptif de la partie principale															
n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des éls de confort (m²)	Surface pond. nette (m²)	VL 70 retenue (€)	VL année (€)
			local à usage d'habitation	2	40	8	024	+000	-005	100	+000		49	78	441
Eléments incorporés															
				Surface				Pondération							
Garage															
Cave				9				0,3							
Grenier				54				0,2							
Terrasse															
Descriptif des dépendances															

Bâtiment partiellement en ruine avec terrain à l'arrière.

4.5. Surfaces du bâti : voir descriptif du local.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE COSNE-COURS SUR LOIRE.

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Zone UD du PLU. La ZONE UD est la partie urbaine du territoire communal de COSNE-COURS-SUR-LOIRE à caractère principal d'habitat individuel et collectif.

La parcelle BM 133 est située pour partie en zone Udil du PPRI Loire Nohain ; aussi, réglementairement une surface d'environ 400 m² de la parcelle n'est pas constructible

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

Les biens utilisés à titre de termes de comparaison sont plus ou moins similaires au bien à estimer ; toutefois, leurs valeurs indiquées peuvent être utilement utilisées.

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison. Recherche dans un rayon de 8 kilomètres autour de Cosne.

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif acle
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P11031	86//AC/221//	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	9 RUE EUGENE PELLETAN	15/11/2022	1850	84	84	20 000,00 €	Une maison d'habitation en très mauvais état, élevée en partie sur cave, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau. - à l'étage : trois chambres. Grenier dessus. Le tout couvert de tuiles. Cour à la suite avec toilettes.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P06882	86//AK/265//269	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	4 RUE DES RIVIERES ST JACQUES	25/09/2020	1830	89	32	5 000,00 €	Une maison à usage d'habitation comprenant au rez-de-chaussée une pièce et grenier au-dessus. Grange en face
SPFE NEVERS 1	5804P01 2022P03053	213//ZB/206//207//239	58	POUGNY	263 HAMEAU DE VILLAINES	12/03/2022	1850	483	47	10 000,00 €	Un bâtiment à usage de dépendances composé de granges et écuries.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2021P02124	86//BX/79//	58	COSNE-COURS-SUR-LOIRE	6 RTE DES MARNES	02/03/2021	1850	603	46	10 000,00 €	Une maison d'habitation à rénover comprenant : entrée, véranda, deux chambres, dégagement, cuisine, séjour, salle de bains avec wc. Grenier au-dessus. Terrain attenant.
SPFE NEVERS 1	5804P01 2021P08113	213//AD/424//	58	POUGNY	2 RUE DES BAUDES	25/08/2021	1850	675	35	6 500,00 €	Un corps de bâtiment en mauvais état comprenant : deux pièces d'état vétuste et trois anciennes écuries. Grenier au dessus.
Moyenne										10 300,00 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : néant.

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

Le terrain est pour partie inondable, mais le haut situé à proximité de la construction n'est pas concerné par le PPRI. Dès lors une addition de construction est possible. La maison est en très mauvais état et la toiture est particulièrement dégradée côté jardin. Environnement paisible face à une placette et à environ cinq kilomètres du centre ville de Cosne sur Loire.

Le bien surligné a été cédé pour 10 000€ avec un terrain de 603 m² ; il est précisé qu'il doit être rénové. Son terrain affiche une superficie inférieure de 50 % à celle du bien sis place du Chat ; après arbitrage prenant en compte la surface du terrain et au regard de l'étude de marché, le bien est estimé à 10 000€.

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 **10 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **8 500€**.

La marge de négociation est portée à 15 % pour permettre à la commune de céder ce bien plus facilement dès lors qu'il n'est pas utile à un projet communal d'intérêt général.

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 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 18 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.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi modifiée n° 78-17, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de Saône-et-Loire,



Par délégation, Gilles CHERVET Inspecteur des Finances Publiques