

Commune de Mauriac (Cantal)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

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

Date affichage convocation : 29 novembre 2024

Nombre de membres

Afférents au Conseil : 27

En exercice : 27

Qui ont pris part à la délibération : 24

Présents :

Edwige ZANCHI
Jean Jacques VAISSIER
Raymonde THESSANDIER
Jacques SERRAT
Béatrice CARTAYRADE
Michel PAPON
Maryse BONNET
Georges ALBESSARD
Elisabeth BALADUC
Geneviève RONGERE
Jacqueline BORNE
Gille FRUTIERE
Sabine RIVET
Sylvie FENIES
Guillaume POINAT
Géraud MAZE
Audrey LAFARGE
Samuel LEBEAUX
Andrée BROUSSE
Gérard VIOLLE
Stéphanie SERIEIX

Etaient représentés :

Jacques KHIAR ayant donné pouvoir à Jean Jacques VAISSIER,
Claudine HEBRARD ayant donné pouvoir à Audrey LAFARGE,
Alain DELASSAT ayant donné pouvoir à Gérard VIOLLE,

Etaient excusés :

Bruno DUFAYET, Julien CHAMBON

Etait absent :

Cyrille ROLLIN

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

2024-12-06 / 5

Cession de l'ancien village de vacances sis rue du Puy Saint Mary

Madame le Maire expose que le conseil municipal a, dans sa séance du 1^{er} juillet 2022, approuvé le principe de la cession de l'ancien village de vacances, mais les porteurs de projet n'ont pas donné suite.

Considérant qu'un mandat de vente sans exclusivité a été signé le 18 juillet 2024 avec l'agence « La Maronne Immobilière » en vue de la recherche d'un nouvel acquéreur.

Considérant qu'à l'issue de plusieurs visites, l'agence immobilière a présenté une offre signée de Monsieur Stéphane STENMETZ en vue de l'acquisition de l'ancien village de vacances sis rue du Puy Saint Mary cadastré section F n° 744 (16 463 m²), F n° 743 (1 082 m²) et AB n° 206 (1 575 m²) au prix de 192 600 € (dont 12 600 € de frais d'agence).

Considérant que l'acquéreur aura recours à un prêt pour financer l'acquisition.

Le Conseil Municipal,

Vu le mandat de vente sans exclusivité,

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques,

Ayant Ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré avec trois abstentions [André BROUSSE, Gérard VIOLLE (pouvoir de Alain DELASSAT)] et 21 voix pour,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	21	3	0

APPROUVE la cession amiable des parcelles cadastrées section F n° 744 (16 463 m²), F n° 743 (1 082 m²) et AB n° 206 (1 575 m²).

ACCEPTE l'offre présentée par Monsieur Stéphane STENMETZ au prix de 192 600 €.

PRECISE que les honoraires de l'agence immobilière « La Maronne Immobilière » d'un montant de 12 600 € sont à la charge du vendeur.

AUTORISE Madame le Maire à régler les détails de l'opération et à signer tous documents y afférents, notamment le compromis et 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 06 décembre 2024

Le Maire,

Edwige ZANCHI



La Secrétaire de séance,

Audrey LAFARGE

Date de publication sur le site internet www.mauriac.fr :

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 015-211501200-20241206-DEL20241206_5-DE

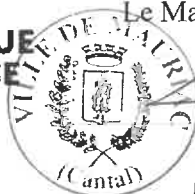


Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois, à compter de la date de publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Vu pour être annexé à la délibération

n° 2024-12-06/5 du 06/12/24

Le Maire,

La secrétaire,



NCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances publiques

Direction départementale des Finances publiques du Puy-de-Dôme

Pôle d'évaluation domaniale de Clermont-Ferrand

2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND

Courriel : ddfip63.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean MIGNON

Courriel : jean.mignon@dgfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 17 84 45 27

Réf. DS : 11729200

Réf. OSE : 2023-15120-18172

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 015-211501200-20241206-DELB20241206_5-DE



Le 5 juin 2023

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

à

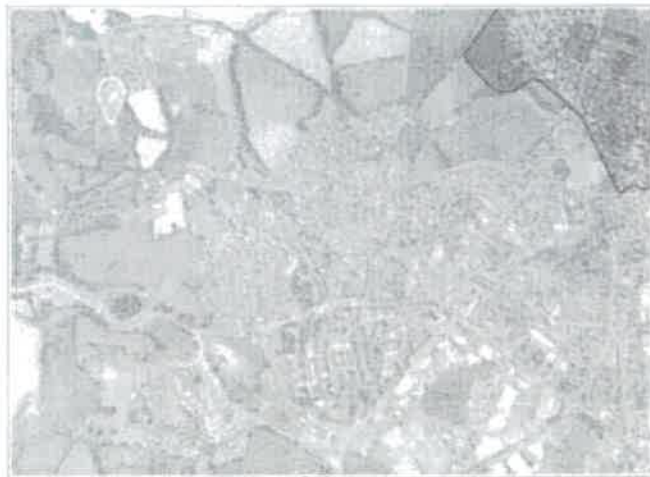
Madame le Maire
Commune de Mauriac

Mairie

Place Georges Pompidou
15200 MAURIAC

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



Nature du bien :	Centre de vacances désaffecté (parcelles F 744 et F 743 (Ex F 705) et AB 206
Adresse du bien :	1 rue du Puy Saint Mary - 15200 MAURIAC
Valeur :	180 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

Commune de MAURIAC

Affaire suivie par : Mme Edwige ZANCHI

2 - DATES

de consultation :	07/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/05/2023
du dossier complet :	17/05/2023

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

Projet de cession d'un ancien centre de vacances en état d'abandon.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de MAURIAC compte environ 3500 habitants. Située au Nord-Ouest du département du Cantal à une altitude moyenne de 700 mètres il s'agit d'une commune rurale faisant partie des communes peu ou très peu denses. 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

/

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	PLU	Nature réelle
MAURIAC	F 744	1 Rue du Puy Saint Mary	16 463m ²	Ustzp	Sols
MAURIAC	F 743	1 Rue du Puy Saint Mary	1 082m ²	Ustzp	Pré
MAURIAC	AB 206	Le bourg Nord	1 575m ²	Ustzp	Pré
TOTAL -			19 120m ²		

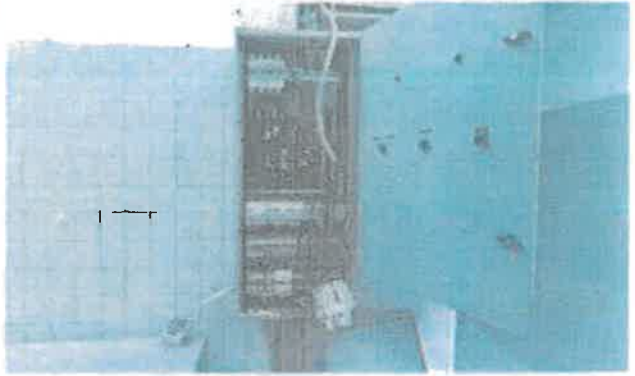
4.4. Descriptif

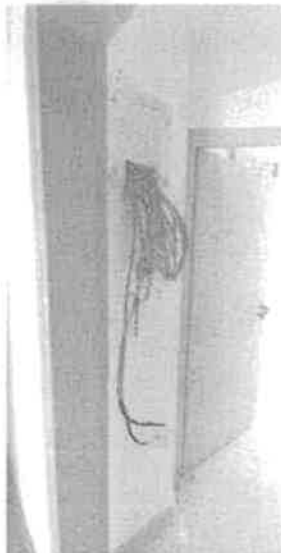
Le projet de cession de ce village de vacances construit en 1981 comprend un ensemble édifié en forme de V et une dizaine de gîtes.

Le bâtiment principal comprend pavillon d'accueil avec bar, deux salons, salle de spectacles, salle TV, buanderie, deux salles à manger, deux cuisines, des bureaux et des WC. Il comprend divers logements, (chambres à deux lits ou 3 lits) avec sanitaires à partager ou avec sanitaires privés dont 4 chambres à 2 lits avec des sanitaires pouvant accueillir un public handicapé.

Vues du bâtiment principal et des ailes est ou ouest :







Le site est équipé d'une chaudière gaz, toiture en bac acier, double-vitrage et bénéficiait de toutes les normes requises pour l'accueil du public.

Même si le gros œuvre reste sain et en assez bon état, l'état général du bien apparaît désormais très dégradé en raison de nombreux actes de vol et de vandalisme intervenus depuis qu'il est inoccupé (vitres cassées ; huisseries forcées ; fils et installations électriques arrachés ; tags ; lavabo cassés et/ou détériorés ; mobilier cassé...).

En outre, les bâtiments étant ouverts sont soumis à une usure et une dégradation accélérée (condition climatiques, humidité...).

Les gîtes, en état d'usage lors de la dernière évaluation (2022), ont depuis eux aussi fait l'objet d'intrusions et de dégradations, les rendant désormais inutilisables en l'état :



La surface utile (cadastre) de cet ensemble immobilier est de 3 082 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble COMMUNE DE MAURIAC

5.2. Conditions d'occupation Biens libres à la vente

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Uszp : elle est destinée à l'implantation des équipements publics tels que les administrations, services publics et services spécifiques (tels que banques), les établissements scolaires, culturels et sportifs.

Le secteur Ustzp autorise l'hébergement hôtelier ainsi que le camping et le stationnement de caravane, les maisons mobiles, les habitations légères d'habitation (HLL) et PRL.

La zone Uszp est inscrite en totalité dans le périmètre de la ZPPAUP.



7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale est 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 marché immobilier local.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison / Centres et villages de vacances :

Cantal :

- NEUVEGLISE SUR TRUYERE : Vente du 23/03/2022 (Ref : 1504P01 ; 2022P2408). Prix : 151 100 € soit 108 €/m².

Village-vacances propre et en bon état général, composé de 6 bâtiments construits en 1969, avec un bâtiment d'accueil et un garage pour 3 voitures, et un abri de piscine (utilisé pour les activités communes) ; 4 bâtiments regroupant 18 gîtes, de 27, 39 et 60 m², et la maison du gérant (100 m²) aménagé à partir de 2 gîtes. Les bâtiments sont en parpaing crépi avec des menuiseries en bois, huisseries en simple vitrage, chauffage électrique et des toitures en fibrociment.

Puy de Dôme :

- SAINT NECTAIRE : Vente du 10/01/2020 (Ref : 6304P31-2020P00159) : 740 000 € soit 88,96 €/m².

Un terrain de camping avec aménagements et bâtiments, et 17 biens locatifs (Chalets et Mobil-Homes).

Comprenant 91 emplacements classés et exploités, logement de fonction consistant en une maison ossature bois de 90 m² environ avec salon, cuisine, buanderie, trois chambres, salle de bains, WC.

Également les bâtiments suivants :

- Un bâtiment 1 : accueil dans la maison d'habitation
- Un bâtiment 2 : bloc sanitaire
- Un bâtiment 3 : snack bar - cuisine - terrasse couverte bâchée - local de stockage
- Un bâtiment 4 : piscine couverte chauffée et local piscine
- Un bâtiment 5 : bâtiment de réserve sur deux niveaux
- Un bâtiment 6 : un container et deux garages métalliques de 30 m² chacun environ
- Bâtiment 7 : un local électrique.

- CHAMBON SUR LAC : Vente du 01/10/2019 (Ref : 6304P31-2019P03197) : 670 000 € soit 28 €/m².

Un terrain de camping avec aménagements et bâtiments. Parcelles ZL 159, 160, 163, 165.

un terrain de camping comprenant 75 emplacements classés et 18 bungalows :

Un 1er bâtiment comprenant une salle de jeux d'environ 60 m², sanitaires composés de douches, lavabos en cabine, lavabos, bac à linge et vaisselle, WC, urinoirs,

Un 2eme bâtiment comprenant : réception (accueil), bar snack, sanitaires composés de douches dont une pour handicapés, lavabos en cabine, lavabos, bacs à linge, WC dont un avec accessibilité handicapé, urinoirs à l'extérieur,

Un 3eme bâtiment avec espace aquatique avec sauna, piscine couverte et chauffée (10 X 5), bassin pour enfants, local technique pour la piscine, débarras et sanitaires avec douches dont une pour handicapés, lavabo, WC

Aire de jeux extérieurs, boudrome, ruisseau

Agencements sur le terrain avec haies, délimitant les emplacements, bornes électriques, points d'eau,

Parking de nuit de 30 places. Surf terrain = 31 826 m²

- SAINT SATURNIN : Vente du 28/12/2021 (Ref : 6304P01 ; 2022P01103) : 220 000 €, soit 124 €/m².

Ancien centre de loisirs (anciens dortoirs et salles diverses) de Saint-Saturnin avec emprise de terrains d'environ 25 120 m² en zone UG et en zone N* d'une superficie, y compris l'ancienne piscine : SU déclarée du bâti est de 1 606 m² plus 168 m² de parties secondaires, soit une surface utile totale de 1 774 m²

- AYDAT : Vente le 13/10/2022 à 100 000 € soit 23,80 €/m². Acte non publié à ce jour.

Centre de vacances d'une superficie cadastrale bâtie de 4200m², fermé depuis 2006. L'ensemble est composé d'un bâtiment principal, d'une salle de détente, d'un bâtiment à usage de garage, d'une cinquantaine de chalets, d'un bâtiment pool-house avec infiltration d'eau apparente, d'une piscine et d'un petit bassin hors d'usage, d'un court de tennis et d'un terrain de sports en mauvais état.

Un bâtiment principal sur 3 niveaux avec présence d'un ascenseur nécessitant quelques réparations et rafraîchissements.

- au niveau 0 : ancienne salle de restaurant avec vue panoramique par les grandes baies vitrées en partie en double vitrage, terrasse, diverses salles et une extension côté Nord, avec notamment les blocs sanitaires, importantes infiltrations ;

- au niveau -1 : logement gardien (chauffage électrique) et diverses salles dont la lingerie, simple vitrage bloc sanitaires et salles de couchage ainsi qu'un local chaudière et un garage ;

- au niveau - 2 : la salle de bar avec également diverses salles et blocs sanitaires.

Chaudière fioul en bon état de fonctionnement.

Les chalets : une douzaine est encore en état moyen, une vingtaine est en état très moyen et les autres sont plus ou moins dégradés, principalement au niveau de la toiture et nécessitent des réfections importantes.

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

8.2.1. Analyse et arbitrage

En raison de la localisation du bien à évaluer (milieu rural, relativement enclavé) et de sa situation actuelle (dégradations suites à actes de vandalisme de l'équipement et du bâti nécessitant des travaux de rénovation très importants), les termes de comparaisons doivent être analysés au regard notamment des états d'entretien et d'usage et des situations géographiques et d'attractivité propres à chaque bien, afin le cas échéant, de procéder à des arbitrages sur les valeurs brutes et mettre ces critères en concordance avec le bien à évaluer.

Seules les ventes suivantes sont retenues en tant que termes de comparaison :

CANTAL :

- La vente du village-vacances de NEUVEGLISE SUR TRUYERE (Vente du 23/03/2022. Ref : 1504P01 ; 2022P2408 au prix de 151 100 € soit 108 €/m²) concerne un ensemble en bon état de fonctionnement et dont l'usage a été continu.

Pour ces motifs, le prix de vente est supérieur à la valeur du bien à évaluer et ne peut être retenu en la forme comme terme de comparaison.

De fait, un abattement de 40 % sera appliqué, soit une valeur unitaire ramenée à 64,80 € (soit 108 €/m² x 0,6).

PUY DE DÔME :

- **SAINT NECTAIRE** : Terrain de camping avec aménagements, bâtiments et 17 biens locatifs (Chalets et Mobil-Homes) : **Vente du 10/01/2020- 740 000 € soit 88,96 €/m².**

- **CHAMBON SUR LAC** : Terrain de camping avec aménagements, bâtiments et 18 bungalows. **Vente du 01/10/2019 : 670 000 € soit 28 €/m².**

- **SAINT SATURNIN** : Ancien centre de loisirs (anciens dortoirs et salles diverses) : **Vente du 28/12/2021 (Ref : 6304P01 ; 2022P01103) : 220 000 €, soit 124 €/m².**

Cependant, en raison de la situation et de l'attractivité de ce bien (proximité de Clermont Fd et du Massif du Sancy) et de son potentiel de réhabilitation en habitation, **un abattement de 30 % est appliqué, ce qui réduit la valeur unitaire à 86,80 €/m² (soit 124 €/m² x 0,7).**

- **AYDAT** : Centre de vacances composé de plusieurs bâtiments (principal, accessoires, salle de détente, pool-house, garage) et d'une cinquantaine de chalets.

Vente du 13/10/2022 à 100 000 € soit 23,80 €/m². Acte non publié à ce jour.

8.2.2. Détermination de la valeur unitaire de référence :

La valeur unitaire de référence sera établie sur la moyenne des termes de comparaison retenus et des valeurs actualisées de ces termes, soit 58,47 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

- Rappel de la superficie : terrain de 19 120 m² et bâti de 3 082 m².

- Valeur unitaire de référence : 58,47 €/m² applicable à la surface bâtie.

La valeur vénale est fixée à 180 204,54 €, arrondie à 180 000 € pour une surface de 3082m².

Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 153 000 €.

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 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.

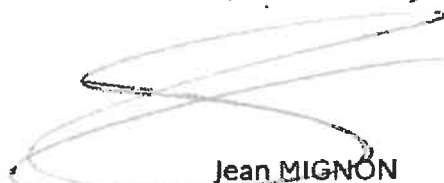
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Jean MIGNON
Inspecteur des Finances publiques

