



**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

Madame le Maire expose que le conseil municipal a, dans sa séance du 20 septembre 2024, approuvé le principe de la cession du bâtiment de l'ancienne Gare, sous réserve d'offrir un droit de priorité à la Communauté de communes du Pays de Mauriac.

Considérant l'accord amiable intervenu avec la Communauté de communes du Pays de Mauriac en vue de la cession du bâtiment de l'ancienne Gare, cadastré section AE n° 502, au prix de 35 000 €.

Le Conseil Municipal,

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

Vu la délibération de principe du conseil communautaire du Pays de Mauriac en date du 26 novembre 2024,

Vu la lettre d'intention de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Mauriac,

Ayant Ouï le Maire en son exposé,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

Vote	Pour	Abstention	Contre
	24	0	0

**APPROUVE** la cession amiable à la Communauté de communes du Pays de Mauriac du bâtiment de l'ancienne Gare sis avenue de la Gare, cadastré section AE n° 502 (590 m<sup>2</sup>), au prix de 35 000 €.

**DIT** que cette cession permettra à la Communauté de communes, déjà propriétaire de l'ancienne voir ferrée, de disposer d'une réserve foncière dans le cadre de la valorisation de ses équipements et services à la population constitués notamment par le vélorail et la piste verte.

**AUTORISE** Madame 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 06 décembre 2024**

**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 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 015-211501200-20241206-DELB20241206\_4-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



*hd auy*

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le 13/12/2024

ID : 015-211501200-20241206-DELB20241206\_4-DE



**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@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Stéphanie GINET

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

Téléphone : 06 12 84 88 27

Réf. DS : 18889443

Réf. OSE : 2024-15120-51484

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

à

**Madame le Maire  
de Mauriac**

Le 27/09/2024

## 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 :**

Ancienne gare

**Adresse du bien :**

Avenue de la Gare  
15 200 MAURIAC

**Valeur :**

45 900€, 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

06 76 94 15 48 / fbudain@mauriac.fr

## 2 - DATES

de consultation :	08/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/09/2024
du dossier complet :	25/09/2024

## 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

Mise en vente envisagée

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle se situe sur la commune de MAURIAC, commune rurale du département du Cantal.

La commune compte 3 159 habitants ( recensement 2021) répartis sur 27,61 km<sup>2</sup>.

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

Ancienne gare de MAURIAC / Site patrimonial remarquable de Mauriac (règlement ZPPAUP : zone de protection architectural, urbain et paysager).

Ligne ferroviaire fermée.

### 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	AE 502	Avenue de la Gare	653	Ancienne gare

### 4.4. Descriptif

Édifiée en 1891, l'ancienne gare de Mauriac comprend :

- au rez-de-chaussée : espace centrale et aile sud du bâtiment : ancien hall d'accueil et divers bureaux à usage de stockage.



- au rez-de-chaussée, aile ouest du bâtiment, entrée côté voie ferrée : un appartement comprenant une petite pièce donnant accès à une petite cuisine en longueur/3 chambres, wc, et salle d'eau.



- à l'étage, un appartement avec 4 chambres dont 3 en enfilade et mansardées.

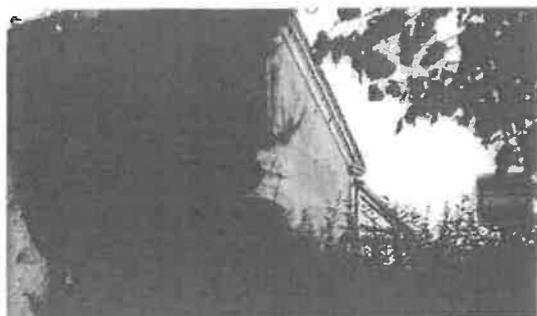


- un grenier



L'ensemble est en très mauvais état et nécessite d'importants travaux de rénovation. Il n'y a pas de système de chauffage.

L'extérieur est également vétuste : verrière du quai de gare abîmée, peinture écaillée, végétation sur les murs.



#### 4.5. Surfaces du bâti



On retient (surface utile) :

- rez-de-chaussée : espace accueil et bureaux actuellement à usage de stockage : 130 m<sup>2</sup>

- rez-de-chaussée : appartement entrée côté voie ferrée : 60 m<sup>2</sup>

- appartement du 1<sup>er</sup> étage : 70 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> de dépendance (pondéré à 0,5) et grenier 80 m<sup>2</sup> (pondéré à 0,5) soit 150 m<sup>2</sup> au total.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de MAURIAC

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

Zone Ubzp : première zone d'extension du bourg de Mauriac, zone d'habitat, de commerces et de services.

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

Par comparaison : la méthode par comparaison 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

- recherche « bâti professionnel »

### Estimer un bien - Résultat de la recherche

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse : Mauriac, 15200

Périmètre géographique : 3000 m autour

##### Période de recherche

De 04/2021 à 04/2024

##### Caractéristiques du bien

Bâti professionnel

Ref. enregistrement	Ref. Cadastriales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb lots pros	Surf utile Totale	Prix total	Prx/m <sup>2</sup> (surf utile)	Sous-Groupes	Commentaires
1 1504P01 2022P06355	120#AC/338#3 120#AC/338#4 120#AC/338#10 120#AC/338#11	MAURIAC	17 AV CHARLES PERIE	24/11/2022	1880	1	33	9 000	272,73	Commerce	magasin en rez de chaussée, 2 caves et une remise usage commercial
2 1504P01 2023P07061	120#AC/336#2 120#AC/336#9 120#AC/336#6	MAURIAC	17 AV CHARLES PERIE	12/10/2023	1880	1	48	25 000	520,83	Commerce	2 pièces une cave / usage commercial
3 1504P01 2021P03805	120#AK/235#	MAURIAC	13 PL GEORGES POMPIDOU	16/05/2021		1	140	40 000	285,71	Commerce	Immeuble à usage de banque, comprenant sous-sol, rez-de-chaussée, deux pièces, deux étages et greniers sous combles
4 1504P01 2024P06877	120#AE/130#	MAURIAC	10 B RUE LONGCHAMP	31/01/2024	2015	1	150	75 000	500,00	Atelier et atelier	bât à usage de garage avec terrain sur le devant
5 1504P01 2021P08719	120#AK/454# 120#AK/446#	MAURIAC	10 AV PREFET CLAUDE ERIGNAC	24/11/2021	1984	1	170	70 750	416,18	Bureau	clinique vétérinaire
6 1504P01 2023P07551	120#C/517# 120#C/514# 120#C/511#	MAURIAC	8 RTE D'AURILLAC	27/10/2023	1990	1	210	100 000	476,19	Atelier et atelier	hangar à usage artisanal comprenant bureau atelier réserve van faire wc abri
7 1504P01 2023P01786	120#AE/76#	MAURIAC	4 RUE BLAISE PASCAL	01/03/2023		1	300	45 000	150,00	Stockage et stationnement	bât à usage de garage et atelier avec terrain adjacent
1504P01 2021P07488	120#AE/72#	MAURIAC	16 AV AUGUSTIN CHALVET	27/09/2021		1	700	135 000	192,86	Atelier et atelier	bât à usage de garage et bureaux
8 1504P01 2022P01588	120#AC/225#	MAURIAC	5390 RUE D ENCHALADE	14/02/2022		1	55	3 000	54,55	Stockage et stationnement	bât à usage de garage
9 1504P01 2023P06082	120#E/899# 120#E/897# 120#E/896# 120#E/822#	MAURIAC	13 RTE DES CRETES	19/12/2022		1	180	30 000	167,50	Atelier et atelier	bât à usage artisanal avec terrain adjacent

- Recherche « appartement »

## Estimer un bien - Résultat de la recherche

### Rappel des critères de recherche

#### Périmètre de recherche

Adresse : Mauriac, 15200

Périmètre géographique : 3000 m autour

#### Période de recherche

De 04/2022 à 04/2024

#### Caractéristiques du bien

Appartement de 40 à 130 m<sup>2</sup>

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Nbre pièces	Surf utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Groupé
1	1504P01 2022P08748	120//AD/217//45 120//AD/217//22 120//AD/217//12	MAURIAC	8 BD ARSENE VERMENOUIZE	14/11/2022	1971	3	67	31 000	482,68	T3
2	1504P01 2023P08368	120//AD/217//4 120//AD/217//20 120//AD/217//45	MAURIAC	8 BD ARSENE VERMENOUIZE	29/11/2023	1971	4	76	39 000	513,16	T4
3	1504P01 2023P01177	120//AC/339//63 120//AC/339//44	MAURIAC	8322 RUE DU DOCTEUR MALLET	09/02/2023	1986	2	54	30 000	555,56	T2
4	1504P01 2023P02731	120//AE/498//12 120//AE/498//6	MAURIAC	15 AV DE LA GARE	03/04/2023	1890	5	130	75 500	580,77	T5
5	1504P01 2024P01794	120//AE/498//14 120//AE/498//4	MAURIAC	15 AV DE LA GARE	04/03/2024	1890	3	71	50 500	711,27	T3
6	1504P01 2023P02124	120//AK/426//19	MAURIAC	3 RUE DU HUIT MAI 1945	20/03/2023	1975	2	57	42 000	736,84	T2
7	1504P01 2023P02280	120//AK/426//23 120//AK/426//17	MAURIAC	3 RUE DU HUIT MAI 1945	23/03/2023	1975	3	74	51 000	689,19	T3
8	1504P01 2023P07258	120//AK/109//11 120//AK/109//23 120//AK/109//34	MAURIAC	7 RUE DU ONZE NOVEMBRE	19/10/2023		3	85	50 000	789,23	T3
9	1504P01 2023P01541	120//AC/327//31	MAURIAC	11 RUE DE LA REPUBLIQUE	31/01/2023	1838	2	70	25 000	357,14	T2

### 8.1.2. Autres sources

#### Précédentes évaluations :

L'ancienne gare a déjà fait l'objet d'évaluations de la part du service des domaines :

- le 16/05/2022 (dossier DS 8293654) pour 43 000€ avec une marge d'appréciation de  $\pm 15\%$ .
- le 16/11/2009 (2009 120 V 0325) pour 53 000€

#### Autres cessions (DVF)

- acte 2023P04951 du 04/07/2023 : commune de Mauriac – avenue de la Gare - Parcelles AE 36/381/484- comprenant un bâtiment (construction 1897) avec accès indépendant sur l'avenue de la gare et terrain avec au rez-de-chaussée, local à usage de bureaux et ateliers et dans les combles 4 chambres et 4 salles d'eau. (vendu au locataire en place) – surfaces (données cadastrales ; bureau = 104 m<sup>2</sup> et appartement = 68 m<sup>2</sup> soit 172 m<sup>2</sup> au total), prix de cession = 60 000€ soit 348 €/m<sup>2</sup>.
- Acte 2020P02066 du 11/03/2020 : commune de Mauriac – avenue de la Gare – parcelle AE 412 - propriété bâtie à usage de hangar (construction 1891) – surface 20 m<sup>2</sup> - prix de cession = 4 160€ soit 208€/m<sup>2</sup>.

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

S'agissant de la partie accueil/stockage du rez-de-chaussée, on retient comme valeur de référence la cession de la parcelle AE 412, compte tenu de sa proximité immédiate avec la gare, à laquelle on applique un abattement de 50 % pour tenir compte de l'état du bien et de sa plus grande superficie.

soit une valeur estimée :  $130 \text{ m}^2 \times 208\text{€/m}^2 \times 0,5 = 13\,520\text{€}$

S'agissant des 2 appartements, on retient la valeur la plus basse de l'étude à laquelle on applique un abattement de 50 % pour tenir compte de l'état général du bien.

soit une valeur estimée :  $(60 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2) \times 357\text{€/m}^2 \times 0,5 = 37\,485\text{€}$

L'ensemble est donc évalué à 51 005 € arrondi à 51 000€. On applique un abattement de 10 % pour vente en bloc soit une valeur estimée de : 45 900€ ( 51 000€ x 0,9)

## 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 **45 900 €**.

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 39 000€ (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 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



# Cadastre



## NOTES

Empty box for notes.