

CONSEIL MUNICIPAL DU 5 JUIN 2026

NUMERO	DELIBERATIONS	DECISIONS
2026_044	(5.2) INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE – FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLEES - Désignation d'un secrétaire de séance et approbation du procès-verbal de la séance du 5 mai 2026	APPROUVEE
2026_045	(5.3) INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE - DESIGNATION DES REPRESENTANTS - Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) – Désignation des membres	APPROUVEE
2026_046	(5.3) INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE – DESIGNATION DES REPRESENTANTS - Création d'un Comité Social Territorial local et fixation du nombre de représentants du personnel et de représentants de la collectivité au sein du Comité Social Territorial (CST) placé auprès de la Mairie de Monéteau et décision de recueil de l'avis des représentants de la collectivité (instauration du paritarisme)	APPROUVEE
2026_047	(3.2) DOMAINE ET PATRIMOINE – ALIENATIONS - Vente de la parcelle section AB n°288p – Rue de Gurgy	APPROUVEE

Délibération du Conseil Municipal
Séance ordinaire du vendredi 5 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 27

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 mai 2026 s'est réuni en séance ordinaire le 5 juin 2026 à 18h00, sous la présidence de Mme La Maire, Arminda GUIBLAIN.

Etaient présents : Arminda GUIBLAIN, Daniel CRENÉ, Amal TRIBAK, Jean-Michel IMBERT, Vanessa LOUIS, Jean-François GALLIMARD, Patricia DE SOUSA PINKEIRO, Loëtitia BUCHETON, Annie POITOU, Pierre LE BECHENNEC, Céline DESBORDES, Magali HIRARDIN, Florent RAVENEAU, Charles ROUSSEAU, Angélique PETIT, Emmanuel DOMINGUES-GASPAR, Nancy DEFAY, Aurélien ORGEL, Arnaud MAILLY, Alexis DELAS, Marie-Elise MONIN, Julie MOREL BASSIN, Stéphanie MOUREY

Présents : 23
Absents : 4
Votants : 27

Secrétaire de séance : Romain VIRTEL (pouvoir à Vanessa LOUIS), Annie PETIT (pouvoir à Alexis DELAS), Philippe GOMES (pouvoir à Jean-François GALLIMARD), Yves SCALABRINO (pouvoir à Julie MOREL BASSIN)

2026 044 INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE – FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLEES - Désignation d'un secrétaire de séance et approbation du procès-verbal de la séance du 5 mai 2026

Rapporteur : Arminda GUIBLAIN

Le Conseil Municipal,

Vu l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, Madame La Maire :

- ✓ Ouvre la séance du Conseil Municipal
- ✓ Invite le Conseil Municipal à nommer un secrétaire de séance
- ✓ Invite le secrétaire de séance à annoncer les pouvoirs reçus pour la séance et à procéder à la vérification du quorum
- ✓ Invite le Conseil Municipal à approuver le procès-verbal de la séance du 5 mai 2026

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- ✓ **NOMME** Alexis DELAS comme secrétaire de séance. Il annonce les pouvoirs reçus pour la présente séance et procédera à la vérification du quorum
- ✓ **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du 2 avril 2026

Voix POUR : 27 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

Fait et délibéré à Monéteau, le 5 juin 2026

Pour extrait conforme.

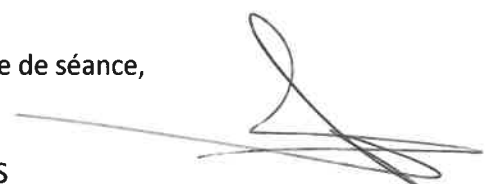
La Maire,

Arminda GUIBLAIN



Le Secrétaire de séance,

Alexis DELAS



Délibération du Conseil Municipal
Séance ordinaire du vendredi 5 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 27

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 mai 2026 s'est réuni en séance ordinaire le 5 juin 2026 à 18h00, sous la présidence de Mme La Maire, Arminda GUIBLAIN.

Etaient présents : Arminda GUIBLAIN, Daniel CRENÉ, Amal TRIBAK, Jean-Michel IMBERT, Vanessa LOUIS, Jean-François GALLIMARD, Patricia DE SOUSA PINKEIRO, Loëtitia BUCHETON, Annie POITOU, Pierre LE BECHENNEC, Céline DESBORDES, Magali HIRARDIN, Florent RAVENEAU, Charles ROUSSEAU, Angélique PETIT, Emmanuel DOMINGUES-GASPAR, Nancy DEFAY, Aurélien ORGEL, Arnaud MAILLY, Alexis DELAS, Marie-Elise MONIN, Julie MOREL BASSIN, Stéphanie MOUREY

Présents : 23
Absents : 4
Votants : 27

Secrétaire de séance : Romain VIRTEL (pouvoir à Vanessa LOUIS), Annie PETIT (pouvoir à Alexis DELAS), Philippe GOMES (pouvoir à Jean-François GALLIMARD), Yves SCALABRINO (pouvoir à Julie MOREL BASSIN)

2026 045 INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE - DESIGNATION DES REPRESENTANTS - Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) – Désignation des membres

Rapporteur : Arminda GUIBLAIN

Conformément à l'article 1609 nonies C du Code général des impôts, une commission locale d'évaluation des charges (CLECT) a été créé entre la Communauté de l'Auxerrois et ses communes membres.

La CLECT a pour mission d'évaluer les transferts de compétences et donc de charges, réalisés au profit des EPCI soumis au régime de la fiscalité professionnel unique. L'évaluation doit permettre un juste calcul de l'attribution de compensation versée par l'EPCI à ses communes membres, en contrepartie de la perception des produits de la contribution économique territoriale, perçus par la communauté aux lieu et place des communes.

Dans le cadre de la mutualisation, des services communs ont été créés entre la Communauté de l'Auxerrois et ses communes membres. Pour encadrer l'évaluation des coûts de ces services communs, une commission mutualisation est créée. La commission suivi mutualisation est composée des mêmes membres que la CLECT. Elle n'a pas de pouvoir décisionnel mais rend un avis sur la répartition des coûts liés à la mutualisation.

Suite au renouvellement des instances municipales et communautaire, le conseil municipal doit désigner un membre titulaire et un membre suppléant pour siéger dans cette commission.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- ✓ **DESIGNE** le membre titulaire suivant : Daniel CRENE
- ✓ **DESIGNE** le membre suppléant suivant : Pierre LE BECHENNEC

Voix : POUR : 27 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

Fait et délibéré à Monéteau, le 5 juin 2026

Pour extrait conforme.

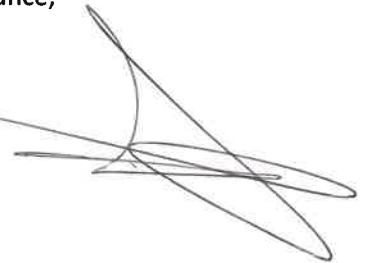
La Maire,

Arminda GUIBLAIN



Le Secrétaire de séance,

Alexis DELAS



Délibération du Conseil Municipal
Séance ordinaire du vendredi 5 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 27

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 mai 2026 s'est réuni en séance ordinaire le 5 juin 2026 à 18h00, sous la présidence de Mme La Maire, Arminda GUIBLAIN.

Présents : 23
Absents : 4
Votants : 27

Etaient présents : Arminda GUIBLAIN, Daniel CRENÉ, Amal TRIBAK, Jean-Michel IMBERT, Vanessa LOUIS, Jean-François GALLIMARD, Patricia DE SOUSA PINKEIRO, Loëtitia BUCHETON, Annie POITOU, Pierre LE BECHENNEC, Céline DESBORDES, Magali HIRARDIN, Florent RAVENEAU, Charles ROUSSEAU, Angélique PETIT, Emmanuel DOMINGUES-GASPAR, Nancy DEFAY, Aurélien ORGEL, Arnaud MAILLY, Alexis DELAS, Marie-Elise MONIN, Julie MOREL BASSIN, Stéphanie MOUREY

Secrétaire de séance : Romain VIRTEL (pouvoir à Vanessa LOUIS), Annie PETIT (pouvoir à Alexis DELAS), Philippe GOMES (pouvoir à Jean-François GALLIMARD), Yves SCALABRINO (pouvoir à Julie MOREL BASSIN)

2026 046 INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE – DESIGNATION DES REPRESENTANTS - Création d'un Comité Social Territorial local et fixation du nombre de représentants du personnel et de représentants de la collectivité au sein du Comité Social Territorial (CST) placé auprès de la Mairie de Monéteau et décision de recueil de l'avis des représentants de la collectivité (instauration du paritarisme)

Rapporteur : Arminda GUIBLAIN

Vu le Code Général de la Fonction Publique et notamment ses articles L. 251-5 à L251-7, L252-8, L254-2 et L254-4, ainsi que ses articles R251-31 à 34, R252-30 à 33, R. 252-34 à 40 ;

Considérant que l'effectif apprécié au 1^{er} janvier 2026 servant à déterminer le nombre de représentants titulaires du personnel est compris entre 50 et 200 agents,

Il est exposé ce qui suit :

- Le Comité Social Territorial est chargé de l'examen des questions collectives de travail ainsi que des conditions de travail ;
- Un Comité Social Territorial est créé dans chaque collectivité ou établissement employant au moins 50 agents ;

Les élections professionnelles se dérouleront le 10 décembre 2026 pour élire les représentants du personnel dont le mandat est de 4 ans depuis 2014.

Toutes les collectivités qui emploient un agent, quel que soit son statut, sont concernées par les élections professionnelles.

Le Comité Social Territorial, composé de représentants des collectivités territoriales et de représentants des agents publics, est une instance consultative qui n'étudie pas les situations individuelles. Elle ne connaît que des questions d'ordre collectif. Le CST rend des avis simples qui ne lient pas l'autorité territoriale ou l'assemblée délibérante.

Un Comité Social territorial est obligatoirement créé dans chaque collectivité de moins de 50 agents (à la Mairie de Monéteau : effectif recensé au 1^{er} janvier 2026 (effectif contractuel)).

C'est l'organe délibérant qui détermine le nombre de représentant du personnel selon une fourchette qui dépend de l'effectif de la collectivité déterminé au 1^{er} janvier de l'année du scrutin (Effectifs au 1^{er} janvier : entre 50 et 350 agents / Nombre de représentants : 3 à 5)

Ainsi, une délibération doit être votée 6 mois avant la date du scrutin sur la création de cette nouvelle instance et sur le nombre de sièges des représentants du personnel et des représentants de la collectivité au CST avec l'indication du maintien ou non du paritarisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- ✓ **CRÉE** un Comité Social Territorial en remplacement du Comité Technique et du CHSCT lors des prochaines élections professionnelles
- ✓ **FIXE** le nombre de représentants titulaires du personnel à 4 et en nombre égal le nombre de représentants suppléants
- ✓ **FIXE** le nombre de représentants titulaires de la collectivité à 4 et en nombre égal le nombre de représentants suppléants
- ✓ **DECIDE** le maintien du paritarisme numérique en fixant un nombre de représentants de la collectivité égal à celui des représentants titulaires et suppléants
- ✓ **DECIDE** le recueil, par le Comité Social Territorial, de l'avis des représentants de la collectivité

Voix POUR : 27 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

Fait et délibéré à Monéteau, le 5 juin 2026

Pour extrait conforme.

La Maire,

Arminda GUIBLAIN



Le Secrétaire de séance,

Alexis DELAS

Délibération du Conseil Municipal
Séance ordinaire du vendredi 5 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 27

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 mai 2026 s'est réuni en séance ordinaire le 5 juin 2026 à 18h00, sous la présidence de Mme La Maire, Arminda GUIBLAIN.

Etaient présents : Arminda GUIBLAIN, Daniel CRENÉ, Amal TRIBAK, Jean-Michel IMBERT, Vanessa LOUIS, Jean-François GALLIMARD, Patricia DE SOUSA PINKEIRO, Loëtitia BUCHETON, Annie POITOU, Pierre LE BECHENNEC, Céline DESBORDES, Magali HIRARDIN, Florent RAVENEAU, Charles ROUSSEAU, Angélique PETIT, Emmanuel DOMINGUES-GASPAR, Nancy DEFAY, Aurélien ORGEL, Arnaud MAILLY, Alexis DELAS, Marie-Elise MONIN, Julie MOREL BASSIN, Stéphanie MOUREY

Présents : 23
Absents : 4
Votants : 27

Secrétaire de séance : Romain VIRTEL (pouvoir à Vanessa LOUIS), Annie PETIT (pouvoir à Alexis DELAS), Philippe GOMES (pouvoir à Jean-François GALLIMARD), Yves SCALABRINO (pouvoir à Julie MOREL BASSIN)

2026 047 DOMAINE ET PATRIMOINE – ALIENATIONS - Vente de la parcelle AB 288p – Rue de Gurgy
Rapporteur : Arminda GUIBLAIN

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine foncier, la commune a décidé de mettre en vente six terrains communaux à bâtir. Cette commercialisation a fait l'objet d'une information diffusée dans le journal communal ainsi que sur les réseaux sociaux de la commune.

À la suite de cette publication, Monsieur MARTELET Olivier et Madame MARTELET Élisabeth ont fait part de leur intérêt pour l'acquisition du lot n° 3 de l'opération, d'une superficie de 1120 m².

Le terrain concerné, issu de la parcelle cadastrée section AB n° 288p, est situé en zone UBa du Plan local d'urbanisme et présente un caractère entièrement constructible.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Pôle d'évaluation domaniale de la Côte-d'Or, consulté sur ce projet, a rendu un avis en date du 29 août 2025, estimant la valeur vénale du bien à 74200 €.

L'avis du Domaine constituant une simple estimation, la collectivité peut légalement retenir un prix différent supérieur. En l'espèce, à l'issue des échanges intervenus avec Monsieur et Madame MARTELET, il est proposé de fixer le prix de vente à la somme de 78729 €.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis Pôle d'évaluation domaniale de Côte d'Or en date du 29 août 2025, fixant la valeur vénale de l'emprise concernée (Terrain n°3) à 74200 € ;

Considérant que l'avis du Domaine constitue une estimation et que la collectivité peut, par délibération motivée, retenir un prix différent ;

Considérant qu'il est proposé de céder ce bien au prix de 78729 € suite aux négociations ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- ✓ **AUTORISE** la vente de la parcelle cadastrée section AB n°288p, d'une superficie de 1120 m², aux consorts MARTELET pour un montant de 78729 €.
- ✓ **PRÉCISE** que tous les frais inhérents à la vente, y compris les frais notariés, seront entièrement à la charge de l'acquéreur.
- ✓ **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette vente, notamment le compromis et l'acte de vente définitif.

Voix : POUR : 27 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

ANNEXE N° 1 : Avis du domaine sur la valeur vénale

ANNEXE N° 2 : Plan de division et de bornage

Fait et délibéré à Monéteau, le 5 juin 2026

Pour extrait conforme.

La Maire,

Arminda GUBLAIN



Le Secrétaire de séance,

Alexis DELAS

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29 août 2025

Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-
Franche-Comté et du département de la Côte d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de Dijon

25 rue de la Boudronnée
21 000 DIJON

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de
Bourgogne-Franche-Comté et du département de
la Côte d'Or

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

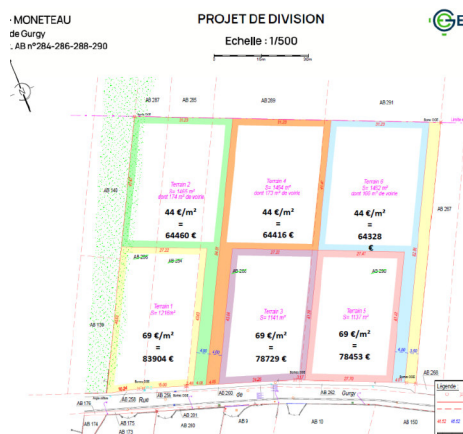
à

Commune de Monéteau

Réf DS:25742110
Réf OSE : 25742110

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

6 lots de terrains à bâtir situés en zone UBa

Adresse du bien :

Rue de Gurgy, lieu-dit « Gue de Souleau », 89 470 MONETEAU

Valeur vénale hors taxe et hors droits :

Voir point 9

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

1 - CONSULTANT

Commune de Monéteau

Affaire suivie par : Mme Laura DA ROCHA, responsable du service urbanisme

2 - DATES

de consultation :	08/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/08/2025

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"/> 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 de 6 lots de terrains à bâtir destinés à de l'habitation. Les lots seront vendus non viabilisés et il n'y a pas de travaux publics d'aménagement de prévu. La commune est actuellement en cours d'acquisition du terrain d'ensemble (signature prévue pour fin septembre 2025).

Le prix envisagé est de 69€/m² pour les lots situés proche de la rue (terrains n°1, n°3 et n°5), et 44€/m² pour les lots situés en partie arrière, beaucoup plus éloignés de la rue (terrains n°2, 4, 6). Selon le consultant, cette différence de prix s'explique par la topographie du site qui nécessite

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

l'installation d'une pompe de relevage pour les réseaux, l'aménagement des réseaux et les coûts supplémentaires liés au tirage des réseaux.

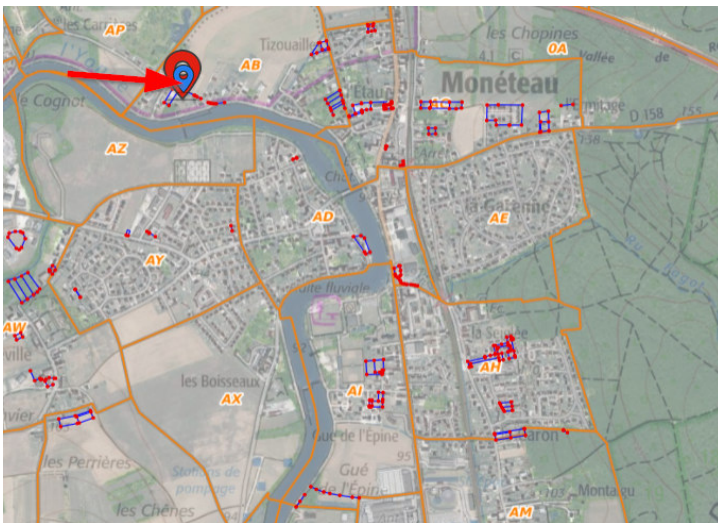
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Monéteau est une commune de 4 113 habitants (donnée 2022) située immédiatement au nord d'Auxerre. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération de l'Auxerrois.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Le bien se situe au nord-ouest de la partie urbanisée de Monéteau, dans un quartier à dominante d'habitat pavillonnaire. Accès par la rue de Gurgy. Ensemble des réseaux à proximité, sous le domaine public, selon le consultant.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)
MONETEAU	AB 257	GUE DE SOULEAU	1663
MONETEAU	AB 255	GUE DE SOULEAU	2100
MONETEAU	AB 259	GUE DE SOULEAU	5217
MONETEAU	AB 261	GUE DE SOULEAU	5190

Toutefois le terrain à évaluer ne constitue qu'une partie de ces parcelles. Il s'agit de la partie constructible de ces parcelles. Les nouvelles parcelles (non référencées à ce jour au cadastre) sont les suivantes :

AB 286 pour 972 m²,

AB 284 pour 1193 m²,

AB 288 pour 2971 m²;

AB 290 pour 3039 m²,

soit un total de 8 175 m². A noter que suite à un échange avec le consultant le 28/08/25, ce découpage cadastral est susceptible d'évoluer.

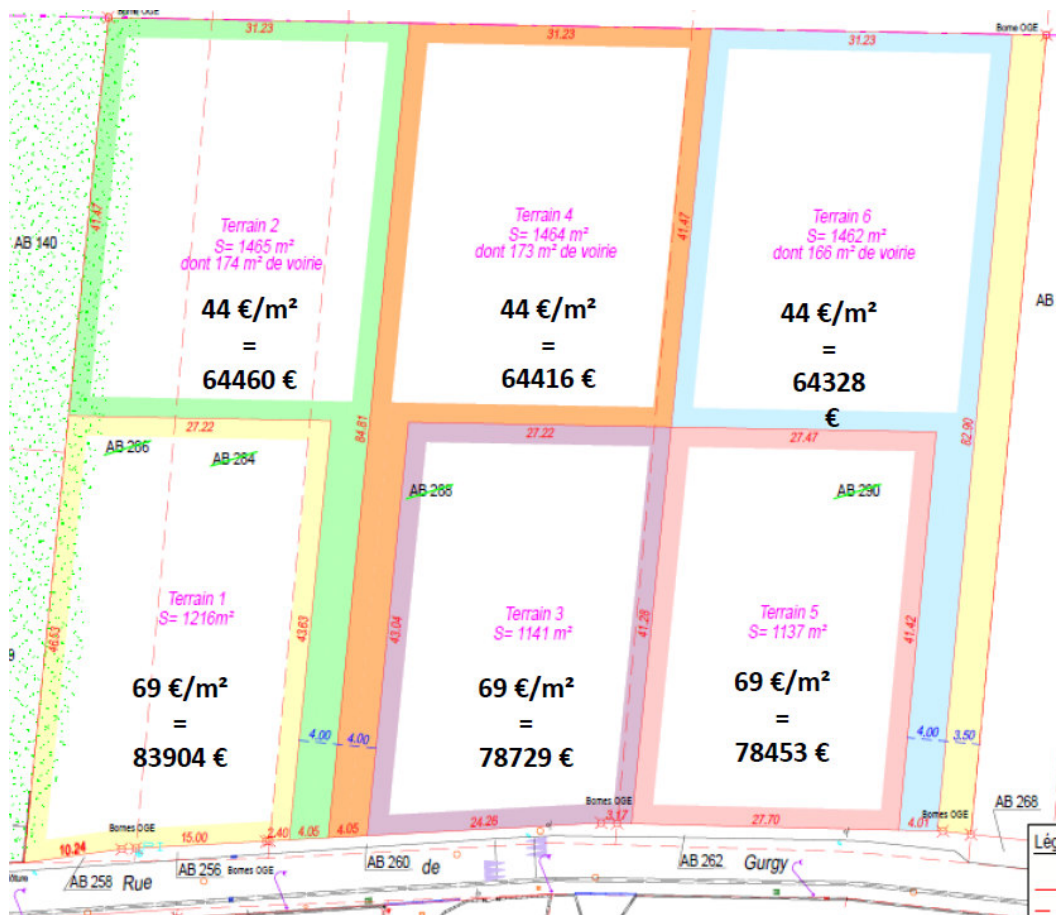
4.4. Descriptif

Six lots de terrains à bâtir non viabilisés. Trois sont de forme régulière et trois sont de forme irrégulière (une fine bande de terrain permet de rejoindre la rue).

Le détail est le suivant :

- terrain 1 : terrain de forme régulière d'une contenance de 1216 m²
- terrain 2 : terrain de forme irrégulière d'une contenance de 1465 m², dont 174 m² de voirie
- terrain 3 : terrain de forme régulière d'une contenance de 1141 m²
- terrain 4 : terrain de forme irrégulière d'une contenance de 1464 m², dont 173 m² de voirie
- terrain 5 : terrain de forme régulière d'une contenance de 1137 m²
- terrain 6 : terrain de forme irrégulière d'une contenance de 1462 m², dont 166 m² de voirie

L'ensemble des lots représente donc 7 885 m² (la différence avec le total des parcelles tient à un terrain conservé par la commune afin d'accéder à l'arrière des terrains n°2, 4 et 6 – bande colorée en jaune dans le plan ci-dessous).



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- AB 257 : Cts LEBERT
- AB 255 : Muriel CHARPY
- AB 259 : Cts CHAMEROY
- AB 261 : Cts CHAMEROY

La commune procédera à l'achat fin septembre 2025.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien sera libre de toute occupation au moment de l'acquisition par la commune.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les terrains à évaluer sont situés en zone Uba : il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux secteurs résidentiels dont le caractère identitaire justifie le maintien d'une faible densité.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par 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. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC)

L'étude de marché porte sur des cessions au cours des 3 dernières années de terrains à bâtir, viabilisés ou non, destinés à de l'habitation, d'une superficie comprise entre 440 m² et 1500 m², et situés à Monéteau ou dans un périmètre de 3 km de Monéteau. Sources : BNDP, Estimer un bien.

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)			
1	8904P01 2024P09943	263//AH/698//	MONETEAU	LE CARRON	01/08/2024	1425	100 000	70	Terrain à bâtir, même forme que les terrains de forme irrégulière, avec bande de terrain pour rejoindre la rue. Zone Uba. Terrain plat (vu sur internet). Achat par le voisin : sera utilisé en terrain d'agrément
2	8904P01 2023P15248	198//AM/45//	GURGY	QUARTIER SAINT ANDRE	05/12/2023	446	30 000	67	Un terrain constructible situé dans une zone pavillonnaire (RNU, zone constructible)
3	8904P01 2024P04348	263//AI/314//	MONETEAU	LES PRES DE L HOPITAL	20/03/2024	1318	60 000	46	Terrain à bâtir, zone UB. Vente par une succession.
4	8904P01 2022P11274	263//AY/541//AY/549//	MONETEAU	LA FETE DIEU	03/08/2022	504	42 000	83	Terrain à bâtir viabilisé. Prix HT. Zone UB.
5	8904P01 2023P14378	263//AY/540//AY/548//	MONETEAU	LA FETE DIEU	24/11/2023	569	46 583	82	Terrain à bâtir viabilisé. Prix HT. Zone UB.
6	8904P01 2022P12148	263//AY/546//	MONETEAU	LES PRES HAUTS	31/08/2022	586	50 500	86	Terrain à bâtir viabilisé, zone UB. Prix HT.
								moyenne	72
								médiane	76

La moyenne et la médiane ressortent à hauteur de 72€/m² et 76€/m² pour des terrains à bâtir viabilisés et non viabilisés. Les 3 derniers TC sont viabilisés et correspondent aux valeurs unitaires les plus élevées.

Les TC n°1, n°2 et n°3 sont non viabilisés : les valeurs s'échelonnent de 46 à 70€/m². Les TC n°1 et 3 présentent des superficies approchantes, comparées aux biens à évaluer: ce sont les TC les plus pertinents. Les valeurs s'établissent respectivement à hauteur de **70€/m²** et **46€/m²**. Ces deux valeurs sont assez différentes.

Afin d'obtenir d'autres données, il sera recalculé le prix/m² des TAB viabilisés en retirant le coût de viabilisation, afin d'estimer le prix du terrain hors viabilisation.

Selon diverses recherches internet², le coût de viabilisation pour une maison individuelle s'établit entre 5 000€ et 15 000€. Le coût moyen sera retenu, soit 10 000€.

$$- \text{TC n}^\circ 4 : (42\,000\text{€} - 10\,000\text{€}) / 504\text{ m}^2 = 32\,000\text{€} / 504\text{ m}^2 = 63\text{€/m}^2$$

$$- \text{TC n}^\circ 5 : (46\,583\text{€} - 10\,000\text{€}) / 569\text{ m}^2 = 36\,583\text{€} / 569\text{ m}^2 = 64\text{€/m}^2$$

$$- \text{TC n}^\circ 6 : (50\,500\text{€} - 10\,000\text{€}) / 586\text{ m}^2 = 40\,500\text{€} / 586\text{ m}^2 = 69\text{€/m}^2$$

Au final, compte tenu de ces valeurs recalculées et des TC n°2 et n°3, il sera retenu une valeur intermédiaire de **65€/m²** pour des TAB exploitables et non viabilisés.

Cette valeur unitaire sera donc retenue pour les terrains n°1, 3 et 5.

² Sites spécialisés conseils-thermiques.org et afedim.fr

Afin de déterminer la valeur des terrains n°2, 4 et 6, le service va évaluer les terrains exploitables du terrain, au prix déterminé supra de 65€/m².

De plus, les caractéristiques du terrain seront prises en compte, à savoir le besoin d'une pompe de relevage, et une viabilisation plus coûteuse due à l'éloignement des réseaux situés sur le domaine public (*rue de Gurgy*).

D'après une recherche internet³, le prix d'une pompe de relevage est compris entre 6 500€ et 17 500€ (matériel et pose). Un coût intermédiaire de 12 000€ sera retenu.

Comme mentionné supra, le coût d'une viabilisation varie entre 5 000€ et 15 000€. La valeur maximale sera retenue en raison de l'éloignement.

Ainsi, la différence entre le coût moyen (10 000€) et le coût maximal (15 000€) est de 5 000€.

Les valeurs vénales estimées ressortent ainsi :

Terrain n°2	Superficie (m ²)	€/m ²	Valeur en €
Terrain exploitable (1465 m ² – 174 m ²)	1 291	65	83 915
<i>moins</i>			
pompe de relevage			-12 000
surcoût viabilisation			-5 000
Valeur estimée			66 915
Valeur estimée arrondie			66 900 €

Terrain n°4	Superficie (m ²)	€/m ²	Valeur en €
Terrain exploitable (1464 m ² -173 m ²)	1 291	65	83 915
<i>moins</i>			
pompe de relevage			-12 000
surcoût viabilisation			-5 000
Valeur estimée			66 915
Valeur estimée arrondie			66 900 €

Terrain n°6	Superficie (m ²)	€/m ²	Valeur en €
Terrain exploitable (1462 m ² -166 m ²)	1 296	65	84 240
<i>moins</i>			
pompe de relevage			-12 000
surcoût viabilisation			-5 000
Valeur estimée			67 240
Valeur estimée arrondie			67 200 €

³ Site internet spécialisé sarp-assainissement.fr

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – autres évaluations du service

- Dossier relatif à l'acquisition d'une partie des parcelles : OSE n°2025-89263-45922, avis du 11/07/2025, le prix négocié pour les emprises constructibles en nature de terrain à aménager (parcelles AB 286 et AB 287) est de 40€/m² (évaluation à hauteur de 40€/m² également)

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

Les valeurs vénales retenues sont les suivantes :

Terrain n°1 : 1216 m² x 65€/m² = 79 040€ arrondi à 79 000€

Terrain n°2 : 66 900€ (soit 45,7€/m²)

Terrain n°3 : 1141 m² x 65€/m² = 74 165€ arrondi à 74 200€

Terrain n°4 : 66 900€ (soit 45,7€/m²)

Terrain n°5 : 1137 m² x 65€/m² = 73 905€ arrondi à 73 900€

Terrain n°6 : 67 200€ (soit 46€/m²)

Soit un total de 428 100€.

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 428 100€, selon le détail suivant :

Terrain n°1 : 79 000€

Terrain n°2 : 66 900€

Terrain n°3 : 74 200€

Terrain n°4 : 66 900€

Terrain n°5 : 73 900€

Terrain n°6 : 67 200€

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 385 100€ (valeur arrondie) selon le détail suivant (valeurs arrondies):

Terrain n°1 : 71 100€

Terrain n°2 : 60 200€

Terrain n°3 : 66 700€

Terrain n°4 : 60 200€

Terrain n°5 : 66 500€

Terrain n°6 : 60 400€

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 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 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 la Directrice et par délégation,



BOUVOT Clément

Inspecteur des finances publiques

Évaluateur

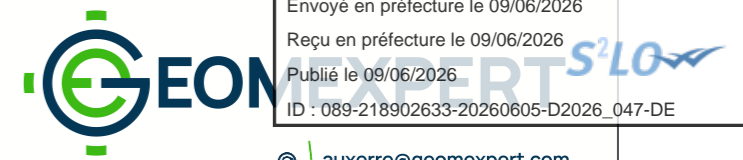
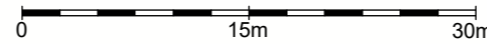
89 - MONETEAU

Rue de Gurgy

Sect. AB n°284-286-288-290

PROJET DE DIVISION

Echelle : 1/500



Envoyé en préfecture le 09/06/2026
 Reçu en préfecture le 09/06/2026
 Publié le 09/06/2026
 ID : 089-218902633-20260605-D2026_047-DE

✉ auxerre@geomexpert.com
 ☎ 03 86 51 44 22
 📍 28 rue de Sommeville
 89000 AUXERRE

Dossier : X15119.1
 Etabli le : 22/12/2025

