

## Gestion du patrimoine foncier

---

### 1 - Site du Veudre

#### 1.1 Demande de renouvellement de bail à un exploitant agricole

Par courrier en date du 10 juin 2014, la SAFER Bourgogne, représentée par Monsieur de LANGALERIE, interrogeait l'Etablissement concernant le renouvellement d'un bail rural signé avec Madame Florence ANDRE le 16 Avril 2003, pour une durée de 10 ans et arrivant à son terme en décembre 2013. Ce bail, conclu en 2003 par dérogation à la convention signée entre l'EP Loire et la SAFER Bourgogne, permettait la mise en culture des parcelles louées dans le cadre de l'installation de l'exploitante.

En 2009, l'Etablissement avait sollicité le concours technique de la SAFER lors du renouvellement de la convention afin que celle-ci intègre de nouvelles contraintes environnementales compte tenu de la situation du site en zone Nature 2000, de son intérêt environnemental, de sa grande richesse d'un point de vue de sa biodiversité. Cette « contrainte » imposait aux bénéficiaires des parcelles, entre autre, à reconverter à moyen terme les surfaces cultivées en prairies. Seul le bail de Madame ANDRE échappait à cette contrainte, puisque signé en 2003 avant la nouvelle lettre de mission envoyée à la SAFER qui précisait les nouvelles orientations environnementales souhaitées par l'EP Loire.

Il convient aujourd'hui de régulariser la situation de Madame ANDRE conformément à la convention technique renouvelée en mai 2014 entre l'EP Loire et la SAFER Bourgogne qui précise la politique environnementale de l'Etablissement sur le site du Veudre.

Madame ANDRE exploite sur le site du Veudre un îlot d'un seul tenant, de grande dimension et facile à cultiver, d'une surface d'environ 40 ha dont 24 ha 73 sont la propriété de l'EP Loire. La SAFER Bourgogne préconise, d'une part, de renouveler le bail de Madame ANDRE en intégrant une clause de remise en herbe définitive des parcelles attribuées au plus tard au 31 décembre 2015, et d'autre part, autorise Madame ANDRE à positionner ces 24 ha 73 remis en herbe où elle le souhaitera mais de manière fixe dans le périmètre concerné afin de permettre la mise en culture de parcelles non imbriquées permettant ainsi de répondre aux exigences d'une agriculture « moderne ».

Une photo aérienne du secteur présente l'îlot de culture. Il est entouré en rouge. Les parcelles en bleu sont celles de l'EP Loire. Cette photo montre l'imbrication actuelle des parcelles peu compatible avec les exigences d'une exploitation dans le cadre d'une agriculture « moderne ».



Le renouvellement du bail de Madame ANDRE dans les conditions énoncées ci-dessus permettrait de préserver la compétitivité de l'exploitation tout en répondant aux orientations environnementales de l'EP Loire. Il est également proposé d'ajouter une clause au bail obligeant l'exploitant à clore la nouvelle surface en herbe ainsi regroupée et à remettre en herbe les parcelles propriété de l'EP Loire, à ses frais, si le bail devait être rompu.

**Il est proposé au Comité Syndical d'approuver la délibération correspondante.**

## 1.2 Vente d'une habitation et des parcelles attenantes

Par délibération n°08-85 du Comité Syndical du 17 décembre 2008, l'Etablissement avait autorisé la vente d'une habitation située sur la parcelle n° F-1188 au lieu-dit « Le Bouchet » à Chantenay-St-Imbert à Madame Veuve Christine AUPETIT.

En raison de désaccords entre acteurs locaux, il a été convenu de surseoir à l'exécution de cette délibération.

Par courrier du 11 décembre 2012 (enregistré sous le n°3778) Monsieur Christian AUPETIT a renouvelé la demande d'acquérir le bien appartenant à l'Etablissement. Les éléments motivant sa demande sont liés à la situation géographique de la maison et à la sécurité des biens et des personnes. En effet le bien propriété de l'EP Loire est à la fois enclavé et mitoyen de la maison d'habitation de M. AUPETIT. Il est à noter par ailleurs que, malgré les actions d'entretien qui ont pu être réalisées, le bien propriété de l'EP Loire se dégrade fortement d'années en années et menace pour partie l'habitation de Monsieur AUPETIT.

Dans ce contexte, compte tenu à la fois de l'enclavement du bien de l'EP Loire et de son importante dégradation menaçant directement les biens et les personnes de la famille AUPÉTIT, il est proposé d'autoriser la vente de l'habitation et des parcelles attenantes (cadastrées n°1188 et 1189 pour le bâti, ainsi que n° 1184, 1185, 1186 et 1187), au prix de 36 775 € estimé par le Service des Domaines de la Nièvre dans son avis de septembre 2014 dont copie est jointe en annexe, et à la condition que l'EP Loire ne soit soumis à aucune garantie en cas d'éviction (au sens de l'article 1627 du Code civil) eu égard à l'incertitude quant à la réalisation de l'ouvrage du Veurdre.

**Il est proposé au Comité Syndical d'approuver la délibération correspondante.**

## **2 - Site de Serre de la Fare**

### **Demande de levée de la clause d'inaliénabilité frappant une parcelle transférée à une commune**

Pour courrier en date du 11 septembre 2014, la commune de Chadron a fait part à l'Etablissement de son souhait de la levée de la clause d'inaliénabilité frappant la parcelle A 723 à Colempce-Haut, transférée à la Commune de Chadron en janvier 2008.

Il est rappelé que cette parcelle est en effet comprise dans le foncier transféré à la commune de Chadron par délibération de juillet 2007 et acte de vente de janvier 2008, lesquels prévoient que le transfert de foncier en cause est conditionné à son inaliénabilité et que, seule, l'autorisation expresse et écrite de l'Etablissement permet à la commune de vendre.

C'est dans ce contexte que le Comité Syndical de mars 2012 a déjà décidé la levée de la clause d'inaliénabilité sur certaines parcelles transférées afin de permettre à la commune d'affecter les recettes de leur vente au projet de réhabilitation de Colempce.

La présente demande relative à la parcelle A 723 participant de ce même objectif, il est proposé d'y apporter une réponse favorable.

**Il est proposé au Comité Syndical d'approuver la délibération correspondante.**

## CONVENTION D'OCCUPATION PROVISOIRE

Il a été conclu la présente convention d'occupation provisoire entre les parties ci-après nommées :

**L'Etablissement public Loire** dont les locaux sont situés 2, Quai du Fort Alleaume – CS 55708 - 45057 ORLEANS CEDEX, représenté par la SAFER Bourgogne Franche Comté, dûment habilitée dans le cadre de la convention de concours technique du 16 avril 2014.

Ci-après dénommé "EP Loire", d'une part,

Et

**Madame ANDRE Florence**

Adresse : Taloux 58 240 Livry

Ci-après dénommé "Le Bénéficiaire", d'autre part.

### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

L'EP Loire a constitué, dans la perspective de la construction du barrage du Veudre, un patrimoine foncier. Dans l'attente de la décision de l'Etat quant à la réalisation, ou non, de ce projet, l'EP Loire est amené à gérer temporairement ce foncier. Ce dernier ayant vocation à perdre sa destination agricole, un schéma de gestion a été mis en place entre la SAFER et l'EP Loire.

L'EP Loire confie à la SAFER une mission de concours technique visant à assurer l'exploitation temporaire des biens agricoles concernés et, à cette fin, il donne à la SAFER mandat pour gérer et signer ces conventions d'occupation provisoire, pour le compte de l'EP Loire.

Les conventions d'occupation provisoire sont conclues entre l'EP Loire et les exploitants actuels (non titulaires de baux) ; elles intègrent un cahier des charges environnemental.

En vertu des dispositions de l'Article L 411-2 du Code Rural, la présente convention d'occupation provisoire, qui est une mise à disposition à titre onéreux de biens, n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L. 411-1.

### ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS

Le Bénéficiaire est autorisé, à titre essentiellement précaire et compte tenu des dispositions des articles L 411-2 et L 141-5 du Code Rural, à occuper les fonds immobiliers suivants :

commune	parcelle	lieu-dit	surface
LIVRY	ZL 77	LES GAGNERIES	2. 16. 95
LIVRY	ZL 78	LES GAGNERIES	1. 65. 95
LIVRY	ZL 79	LA GREVE	. 98. 90
LIVRY	ZL 80	LA GREVE	1. 07. 77
LIVRY	ZL 82	LA GREVE	. 39. 24
LIVRY	ZP 30	SOUS LA GRANDE COTE	3. 02. 68
LIVRY	ZP 43	LES ROCHES	4. 20. 61
LIVRY	ZP 47	PRE MELE	3. 61. 45
LIVRY	ZP 50	PRE MELE	. 33. 24
LIVRY	ZP 52	PRE MELE	3. 33. 01
LIVRY	ZP 53	PRE MELE	. 9. 09
LIVRY	ZP 55	PRE MELE	. 78. 59
LIVRY	ZP 56	PRE MELE	2. 86. 14

LIVRY	ZP	66	GRANDS PRES	3. 39. 85
LIVRY	ZP	68	GRANDS PRES	1. 87. 76
LIVRY	ZP	73	ILES NEUVES	. 41. 36
LIVRY	ZP	74	ILES NEUVES	. 77. 88
LIVRY	ZP	95	LES ROCHES	1. 11. 48
LIVRY	ZR	1	LES ROCHES	. 4. 65
LIVRY	ZR	2	LES ROCHES	2. 13. 65
LIVRY	ZR	4	LES ROCHES	2. 44. 54
LIVRY	ZR	5	LES GOUNERES	11. 54. 50
LIVRY	ZR	6	LES GOUNERES	1. 09. 97
LIVRY	ZR	7	LES GOUNERES	. 50. 39
LIVRY	ZR	9	GRAND PRE	2. 36. 23
LIVRY	ZR	16	LES CLAIRINS	2. 65. 29
LIVRY	ZR	17	LES CLAIRINS	2. 36. 55
LIVRY	ZR	18	LES CLAIRINS	3. 16. 60
LIVRY	ZR	19	LES CLAIRINS	. 34. 35
LIVRY	ZR	21	LES CHAMPS BONNAGE	. 76. 44
LIVRY	ZR	22	LES CHAMPS BONNAGE	. 78. 23
LIVRY	ZR	23	LES CHAMPS BONNAGE	4. 24. 39
LIVRY	ZR	30	LES CHAMPS BONNAGE	1. 47. 86
LIVRY	ZR	34	LES CHAMPS BONNAGE	6. 45. 32
LIVRY	ZR	49	LE GRAND PRE	3. 42. 56
LIVRY	ZR	52	LE GRAND PRE	1. 10. 06
LIVRY	ZT	36	LE GRAND PRE	1. 14. 50

TOTAL SURFACE : 80 ha 18 a 03 ca

et que le Bénéficiaire déclare au demeurant connaître parfaitement.

### **ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est valable du 01/01/2014 au 31/12/2018

### **ARTICLE 4 : MONTANT DE LA REDEVANCE**

La présente convention d'occupation provisoire est consentie et acceptée moyennant une location annuelle de 9 621 €.

Cette redevance sera versée à la SAFER Bourgogne Franche-Comté conformément aux conditions de la convention d'objectif signée le 16 avril 2014 et par laquelle la SAFER apporte son concours technique à L'EP Loire.

Dans tous les cas, le Bénéficiaire s'engage à régler ce montant au 11 novembre de l'année en cours.

### **ARTICLE 5 : CONDITIONS D'EXPLOITATION DES BIENS**

Pendant ce temps, le bénéficiaire est autorisé à procéder à l'exploitation des terrains et à en percevoir tous les fruits à l'exception des bois. La nature des biens devra être maintenue en prairie; en particulier, il lui est interdit de transformer des prés en terre. S'il est autorisé par l'EP Loire à utiliser les bâtiments s'il en existe sur le fonds, il devra souscrire une assurance "Risques Locatifs".

A l'expiration de cette période, il devra laisser le terrain en bon état d'entretien et le libérer de tout ce qu'il aura pu y entreposer. La SAFER reprendra alors possession du terrain sans être tenue à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

### **ARTICLE 6 : CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL**

Compte tenu de la situation du site en zone Natura 2000, de son intérêt environnemental et de sa grande richesse du point de vue de sa biodiversité, le bénéficiaire s'engage à :



## Annexe 1

### Situation actuelle :

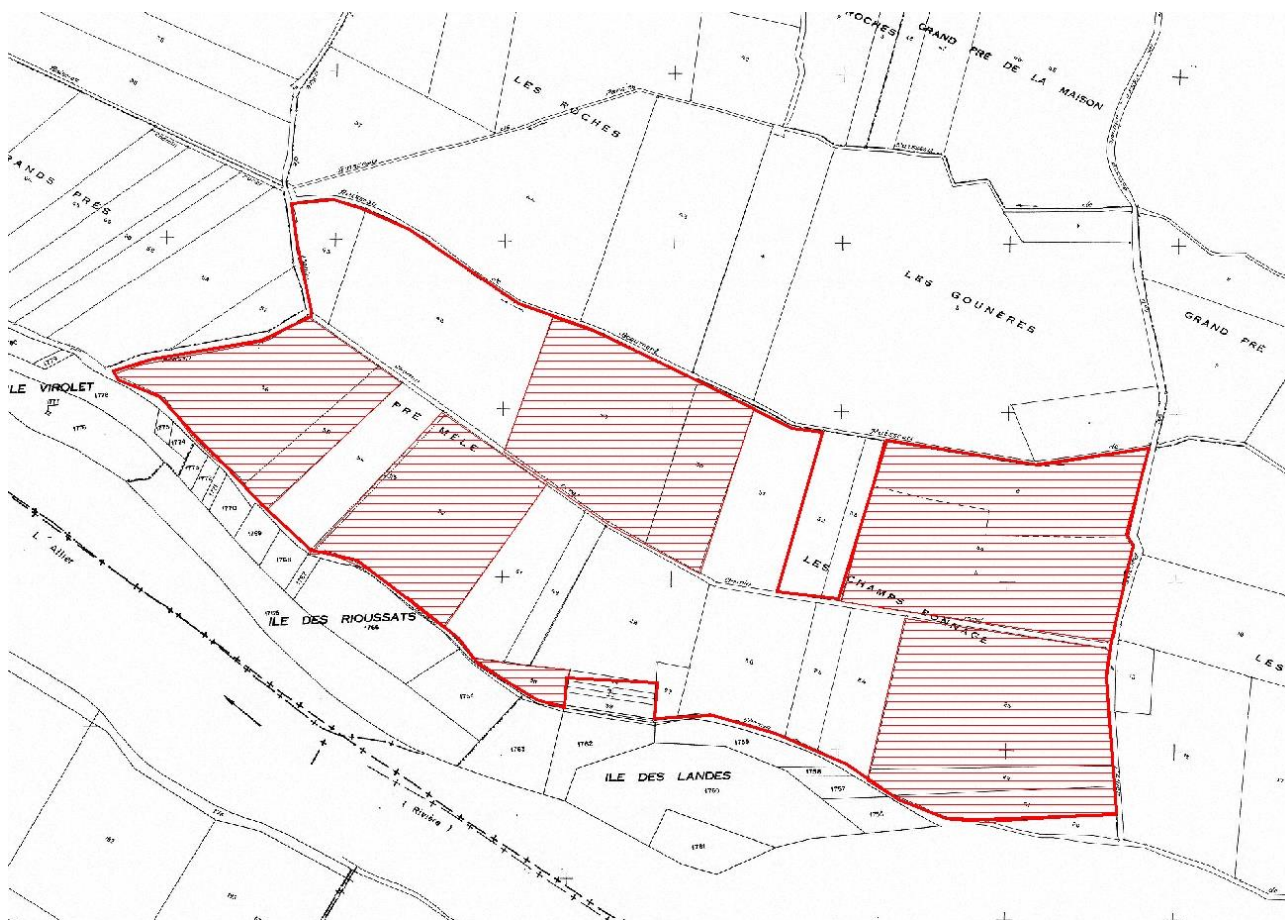
Mme ANDRE Florence exploite un îlot de culture sur la commune de Livry (58) au lieu-dit les "Champs Bonnages" et "le pré Merle" totalisant une surface d'environ 41 ha tel que décrit sur le plan joint. Sur cette surface l'EP Loire est propriétaire de 24 ha 73 ca (rayé en rouge sur le plan).

Conformément aux directives de l'EP Loire, Mme ANDRE a l'obligation de remettre cette surface en herbe de manière définitive.

Compte tenu de la surface importante de l'îlot, de l'extrême imbrication des parcelles et du besoin de rationaliser l'exploitation, l'EP Loire autorise Mme ANDRE à positionner ces 24 ha 73 remis en herbe où elle le souhaitera mais de manière fixe et définitive dans le périmètre inscrit en rouge.

Ces dispositions prendront effet au 01/01/2016. Mme ANDRE adressera à la SAFER copie de sa déclaration PAC 2016. Au cas où le bail viendrait à être résilié pour une raison ou une autre, l'exploitante s'engage à remettre les parcelles propriétés de l'EP Loire en herbe à la fin de la saison.

Au cas où l'une ou l'autre de ces dispositions ne seraient pas respectées, le bail serait résilié à la fin de l'année suivant une mise en demeure adressée à l'exploitante par lettre recommandée





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
LA NIEVRE

**Division Etat Domaines**

19 RUE CAMILLE BAYNAC

58000 NEVERS

MÉL. : [ddfip58.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip58.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Nevers, le 17/09/2014

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Mael Bucher de Chauvigné

Téléphone : 03 86 68 49 02

Télécopie : 03 86 68 49 62

Mél. : [mael.bucherdechauvigne@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:mael.bucherdechauvigne@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf à rappeler : **2014-57V0429**

**AVIS DU DOMAINE**

(Valeur vénale)

(Code du Domaine de l'État, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14  
mars 1986 modifié)

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

**1. Service consultant :**

Établissement Public Loire  
2 Quai du Fort Alleaume  
CS 55708  
45057 ORLEANS CEDEX.

Affaire suivie par Stéphane Hervé.

**2. Date de la consultation :**

Enregistrement dans LIDO le 11/09/2014.

**3. Opération soumise au contrôle :**

Estimation de propriétés bâties et non bâties.

**4. Propriétaire :**

Établissement Public Loire  
2 Quai du Fort Alleaume  
CS 55708  
45057 ORLEANS CEDEX.





*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE DE CHANTENAY SAINT IMBERT.**

**Propriété non bâtie**, cadastrée dans son ensemble section F N° 1184, Domaine du Bouchet pour 17 ares et 41 centiares en nature de terre de première classe.

**Propriété non bâtie**, cadastrée dans son ensemble section F N° 1185, Domaine du Bouchet pour 40 centiares en nature de jardin de première classe.

**Propriété non bâtie**, cadastrée dans son ensemble section F N° 1186, Domaine du Bouchet pour 11 ares et 91 centiares en nature de jardin de première classe.

**Propriété non bâtie**, cadastrée dans son ensemble section F N° 1187, Domaine du Bouchet pour 2 ares et 09 centiares en nature de jardin de première classe.

**Propriété bâtie**, cadastrée dans son ensemble section F N° 1188, Domaine du Bouchet pour 7 ares et 30 centiares en nature de sol.

**Propriété bâtie**, cadastrée dans son ensemble section F N° 1189, Domaine du Bouchet pour 50 ares et 70 centiares en nature de sol.

La demande d'estimation porte sur des parcelles situées sur la commune de Chantenay-Saint-Imbert, au lieudit « Domaine du Bouchet ».

Elles forment un ensemble d'un seul tenant d'une superficie globale de **89 ares et 81 centiares**.

Elles sont accessibles depuis la route départementale N° 272.

Seules les parcelles F N° 1188 et 1189 sont bâties (confère descriptif ci dessous).



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### **- 1) Parcelle F N° 1188 (maison et dépendances) :**

Il convient de signaler que cette maison d'habitation a été divisée en deux. En effet, elle est située à cheval sur les parcelles F N° 1188 et 485.

Seule la partie située sur la parcelle F N° 1188 fait l'objet du descriptif ci dessous.

#### **- Descriptif du gros œuvre :**

C'est une construction ancienne de 1700 (d'après le Cadastre) de deux niveaux, de plain-pied et classée catégorie 6M à la RPB (échelle de 1 à 8 indiquant le niveau de confort).

Murs en maçonnerie de moellons recouverts d'un enduit beige  
Toiture multi-pans avec couverture en petites tuiles  
Réseau d'évacuation des eaux pluviales métallique (gouttières et tuyaux de descente)  
Lucarnes jacobines  
Volets battants en bois  
Menuiseries extérieures en bois  
Grandes fenêtres à la française avec simple vitrage.

#### **- Descriptif des locaux :**

##### **- Maison :**

Les locaux ont pu être visités mais il est difficile d'identifier avec précision la destination des pièces.

Les renseignements sont donc tirés du logiciel du Cadastre VisuDGFIP.

9 pièces dont : cuisine, séjour, salle à manger, 2 salles de bains, WC, annexe et 4 chambres.

##### **- Dépendance (garage) :**

Garage accolé à la maison mais cité uniquement pour mémoire étant donné son état avancé de délabrement (toiture partiellement écroulée).

##### **- Dépendance (pigeonnier) :**

Petit bâtiment (tour pigeonnier) avec clocheton recouvert en ardoises.

Murs en maçonnerie de moellons recouverts d'un enduit beige, toiture 4 pans avec couverture en petites tuiles pour la tour, toiture 1 pan avec couverture en tuiles mécaniques pour l'appentis, souche de cheminé en briques, menuiseries extérieures en bois et fenêtres simple vitrage.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**- Éléments de confort :**

Eau courante chaude et froide  
Electricité  
Cheminées  
Salle de bains (baignoire, douche et lavabos)  
WC.

**- Aménagements intérieurs :**

Utilisation de matériaux anciens et qualité supérieure dans un très mauvais état d'entretien.

Sols avec tomettes.

Plafonds à la française.

**- Éléments de plus ou moins-value :**

**- Plus-value :**

Bien que divisée en deux, cette maison d'habitation reste imposante de par ses proportions hors normes. Bien rénovée, cette propriété pourrait être très agréable avec son jardin et son accès direct à un cours d'eau.

Elle est située dans un endroit tranquille bien qu'isolé.

Que ce soit au rez-de-chaussée ou au premier étage mansardé, la hauteur sous plafond est importante donnant ainsi une impression d'espace.

Il convient de signaler une remarquable charpente en chêne et en châtaignier.

**- Moins-value :**

Le gros œuvre souffre d'un manque d'entretien évident, notamment au niveau de la toiture.

La maison étant inhabitée depuis plusieurs années, tous les éléments de confort et les aménagements intérieurs sont à mettre aux normes.

Les travaux de rénovation à prévoir sont donc très onéreux et importants (environ 150 000 euros).

De plus, cette maison est située à proximité d'un corps de ferme et de bâtiments d'exploitation, ce qui occasionne des nuisances.

Enfin, les dépendances n'apportent pas de réelle plus-value à la propriété. En effet, elles sont dans un très mauvais état d'entretien.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**- 2) Parcelle F N° 1189 (appentis et ruines) :**

Cette parcelle comprenait un ensemble de bâtiments agricoles qui a été démoli en 2001.

Il ne reste plus que deux bâtiments en ruines uniquement cités pour mémoire.

Le reste de la parcelle est un terrain nu utilisé pour le stockage de matériel agricole du propriétaire riverain.

**- A) Appentis :**

Un appentis accolé à la tour pigeonnier de la parcelle F N° 1188.

Murs en maçonnerie de moellons recouverts d'un enduit beige, toiture 2 pans avec couverture en tuiles mécaniques, menuiseries extérieures en bois et fenêtres simple vitrage.

**- B) Hangar en bois et petit appentis :**

Hangar de stockage avec ossature en bois et petit appentis accolé à celui-ci.

**- 3) Parcelles non bâties (F N° 1184/ 1185 1186 et 1187) :**

Les parcelles F N° 1184 et 1187 sont en nature de prairie.

Les parcelles F N° 1185 et 1186 sont en nature de jardin/terrain d'agrément (herbe et arbres). Elles donnent directement sur la rivière.

**5. Urbanisme :**

Sans incidences.

**6. Situation locative :**

Valeur libre.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## 7. Détermination de la valeur vénale :

### - 1) Parcelles F N° 1185/ 1186 et 1188 (maison et dépendances) :

La valeur vénale globale de la maison est fixée à **34 740 euros**.

Cette valeur vénale comprend aussi la valeur vénale des parcelles **F N° 1185 et 1186**.

### - 2) Parcelles F N° 1184/ 187 et 1189 (terrains nus) :

La valeur vénale globale de ces parcelles est fixée à **2 035 euros**.

**Toutes ces valeur vénales bénéficient d'une marge d'évaluation de +/- 10%.**

## 8. Observations particulières.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'État sont passés par le Service des Domaines (*art. R.1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*).

La présente estimation est donnée sous réserve de la déduction du coût, s'il est pris en charge par l'acquéreur, des travaux spécifiques liés à la présence éventuelle d'amiante (Code de la Santé Publique (CSP) art L 1334-13 Art R 1334-15 à R 1334-29.) ou de plomb (CSP : articles L 1334-5 et L 1334-6 – art R 1334-10 à 1334-13 ; art L 271-4 et R 271-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou de termites et autres xylophages (cf. Code de la construction et de l'habitation art L 133-6 et R 133-1 – R 133-7 - art L 271-4 et R 271-5.) dans les biens immobiliers à évaluer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

P/ le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Nièvre  
et par délégation

L'Inspecteur des Domaines.  
Mael BUCHER DE CHAUVIGNÉ.