



VL/BL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL *Délibération n° 2026-35*

L'an deux mil vingt-six,
le : **Mardi 16 juin**, à dix-huit heures et trente minutes,
le Conseil Municipal de la commune de L'AIGLE
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Madame Véronique LOUWAGIE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 10 juin 2026.

Nombre de
Conseillers :

en exercice : 29

présents : 25

Pouvoirs : 4

PRÉSENTS : Mme Véronique LOUWAGIE, M. Didier COUSIN, Mme Nathalie LENÔTRE, M. Pascal SAMSON, Mme Emilie TISON, Mme Marie-José MARTIN, M. Mehdi AFIF, Mme Marie-Laure LERAISNIER, M. Jean-Marie GOUSSIN, Mme Nicole GONDOUIN, M. Abdellah LHESSANI, M. Pascal RAISON, Mme Patricia ERNOUX, Mme Marina BELLET, M. Guillaume LESEIGNEUR, Mme Mélissande HUBY, Mme Claire COQUELIN, M. Emmanuel DAEMERS, Mme Juliette CHARPENTIER-SEGUIN, M. Serge DELAVALLÉE, Mme Corine LE BLÉVEC, M. Jean-Yves GARCIA, M. Ufuk CAGLAYAN, M. Vincent COLLO et M. Mickaël MESNIL.

OBJET :

**CESSION D'UN
TERRAIN
COMMUNAL
AGRICOLE SITUÉ À
SAINT SULPICE SUR
RISLE, LIEU-DIT
ANGLURES**

Absents ou excusés : M. Sébastien CHEVALIER qui a donné pouvoir à M. Didier COUSIN, M. Lionel GONNET qui a donné pouvoir à M. Jean-Marie GOUSSIN, M. Fabien REGNIER qui a donné pouvoir à Mme Marie-José MARTIN et Mme Isabelle CLOUCHÉ qui a donné pouvoir à M. Serge DELAVALLÉE.

Madame Emilie TISON a été nommée Secrétaire de Séance.

La Ville de L'Aigle est propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée section AH numéro 221 d'une superficie de 3 673m² sise lieu-dit Anglures à Saint Sulpice sur Risle.

Par courrier en date du 30 janvier 2026, Monsieur Laurent BEDOUEY a manifesté son intérêt pour l'acquisition à titre onéreux à son profit de ladite parcelle.

Régulièrement saisie, le service des Domaines a évalué la valeur vénale dudit bien à 2 941€ (deux mil neuf cent quarante et un euros).

Monsieur Laurent BEDOUEY a donné son accord sur les modalités de cette transaction foncière. Il est précisé que l'ensemble des frais liés à cette transaction foncière est à la charge de Monsieur BEDOUEY.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2241-1 et L.2122-21 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le courrier en date du 30 janvier 2026, par lequel Monsieur Laurent BEDOUET manifeste son intention d'acquérir la parcelle précédemment citée ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 3 mars 2026, évaluant ce bien à 2 941,00 € ;

Vu le courriel en date du 27 mai 2026, par lequel Monsieur BEDOUET donne son accord sur les modalités de cette transaction foncière ;

Considérant qu'il s'agit d'une petite parcelle de terrain venant compléter un ensemble foncier plus important appartenant déjà à Monsieur Laurent BEDOUET ;

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Par 28 voix POUR et Madame le Maire qui a déclaré ne pas
prendre part au vote,***

- ***AUTORISE la cession du terrain sis Anglures à SAINT SULPICE SUR RISLE, cadastré AH 221, au profit de Monsieur Laurent BEDOUET, au prix de 2 941,00 € ;***
- ***CHARGE l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme de signer tout mandat de vente, toute promesse de vente et en général, de faire toutes les démarches qui seront utiles pour la concrétisation de cette vente, et de choisir l'étude notariale en charge de ces actes ;***
- ***DIT que les frais seront à la charge de l'acquéreur.***

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Au registre sont les signatures,
Pour copie certifiée conforme,

Le Maire,



Véronique LOUWAGIE

Département :
ORNE

Commune :
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 19/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

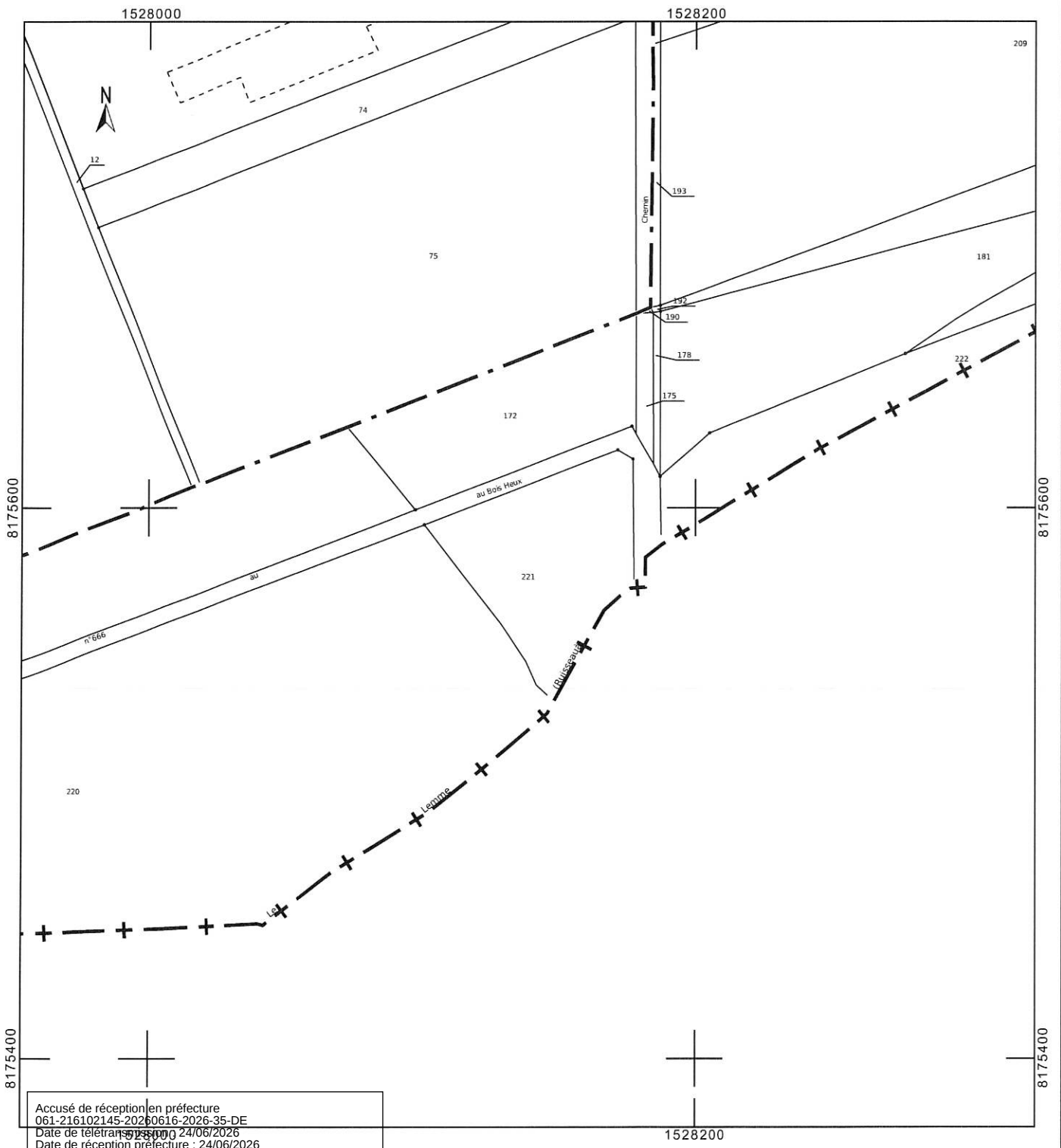
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE DE L'ORNE
6 bis rue Jean Joly 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.18.90 -fax
ptgc.orne@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 03/03/2026

Direction départementale des Finances Publiques du Calvados

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand BP 40 532

14 034 Caen Cedex 1

Le Directeur départemental des Finances publiques
 de CAEN

téléphone :

mél. : ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr

à

M. Le Maire de la commune de L'AIGLE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yves POSTEL

Courriel : yves.postel@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 61 10 36 43

Réf DS : 29273007

Réf OSE : 2026-61456-08563

AVIS RAPPORT - AVIS DE VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Parcelle agricole

Adresse du bien :

Anglures – SAINT SULPICE SUR RISLE (61300)

Valeur :

2 941 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de L'AIGLE

Affaire suivie par : M. GOUSSIN Jean-Marie, adjoint au maire

Tél : 06-12-47-55-87

Courriel : urbanisme@villa-laigle.fr

2 - DATE

- de consultation : 09/02/2026
- de visite : Absence de visite

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage de céder une parcelle agricole située sur la commune de SAINT-SULPICE-SUR-RISLE.

L'origine de propriété n'a pas été recoupée par le service.

Le consultant ne fait pas état d'un prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de SAINT-SULPICE-SUR-RISLE est une commune située dans le département de l'Orne. La commune est limitrophe de la commune de L'AIGLE. Depuis le 1^{er} janvier 2017, elle est membre de la communauté de communes du Pays de L'AIGLE.

Au 1^{er} janvier 2024, la commune est catégorisée commune rurale à habitat dispersé, elle compte 1 583 habitants (données INSEE).

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

La parcelle est classée en zone agricole.

La parcelle est soumise à une servitude aéronautique de dégagement .

La parcelle est accessible par un chemin communal.

La parcelle est présentée comme libre.

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m2)	Nature réelle
SAINT SULPICE SUR RISLE	Section AH n° : 221	La Pichotière	3 673	Terre – Classe 2
			3 673	

4.4 Descriptif

Parcelle agricole en nature de terre d'une contenance globale de 3 673 m² sans bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Identité	Quote-part (en pleine propriété)	Adresse
Commune de L'AIGLE (n° siren : 216 102 145)	100 %	Place Fulbertde Beina 61 300 L'AIGLE

6 - URBANISME

Règles actuelles : Zone agricole

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

[...]

Source :PLUI-H des Pays de L'AIGLE approuvé le 26/09/2024.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	Adresse commune	cadastre	surface terrain (en m2)	Prix (en €)	Prix/m ² (en €)	Observations
1	22/04/2024	La Lande - ECORCEI	Section ZB n° 118	3 981	3 185	0,80	Terre Libre
2	22/03/2024	Campagne du paty – Les Aspres	Section ZB n° 44 et 46	2 206	1 765	0,80	Terre Libre
3	11/04/2023	La Fortiniere - CRULAI	Section C n°: 65	2 385	2 000	0,84	Terre Libre
						moyenne	0,81
						médiane	0,80

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le service n'a pas identifié de cessions récentes de parcelles agricoles en nature de terre sur la commune même de SAINT-SULPICE SUR RISLE, il a donc étendu ses recherches à un périmètre de 10 km autour de ladite commune.

Les termes retenus font état de terres agricoles libres pour des valeurs comprises entre 0,80 €/m² et 0,84 €/m². Le service retient la valeur médiane de l'étude, soit 0,80 €/m².

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 dans les conditions suivantes :

elle est déterminée en fonction de la valeur médiane de l'étude par la superficie de la parcelle, soit :

$$3\,673\text{ m}^2 \times 0,80\text{ €/m}^2 = 2\,941\text{ €}$$

Il en résulte donc une valeur vénale de **2 941 €**.

Cette valeur vénale est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

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.

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 en possession du service à la date du présent rapport.

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 PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

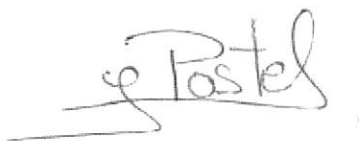
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

L'évaluateur du domaine



Yves POSTEL

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

Accusé de réception en préfecture
061-216102145-20260616-2026-35-DE
Date de mise en transmission : 24/06/2026
Date de réception préfecture : 24/06/2026

libérés. Vous pouvez vous adresser auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.