



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 27 JANVIER 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 21/01/2025

Publication :
le 31/01/2025

Délibération n° D-2025-44

Cession d'une portion de terrain - Impasse de la Turbine

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Karl BRETEAU, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

**Direction de la Réglementation et de
l'Attractivité Urbaine**

**Cession d'une portion de terrain - Impasse de la
Turbine**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Suite au déclassement du domaine public d'une portion de terrain désaffectée située impasse de la Turbine, approuvé par le Conseil municipal du 27 janvier 2025, il convient de fixer les modalités de la cession de cette emprise classée en zone UB au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Il convient de fixer les modalités de la cession de cette emprise, classée en zone UB au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La vente de ce bien déclassé, d'une contenance approximative de 19 m², peut intervenir moyennant le prix de 11 € / m², conformément à l'estimation du service du Domaine du 27 novembre 2024.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- décider la cession de cette emprise de terrain déclassée, d'une contenance approximative de 19 m², aux propriétaires de l'ensemble immobilier mitoyen cadastré section AM n°72, moyennant le prix de 11 € / m² ;
- préciser que l'ensemble des frais associés à cette vente (frais de bornage, d'acte authentique et autres frais éventuels) seront pris en charge par les acquéreurs ;
- autoriser la signature de tous actes à intervenir.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Sophie BOUTRIT

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/11/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Commune de Niort

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

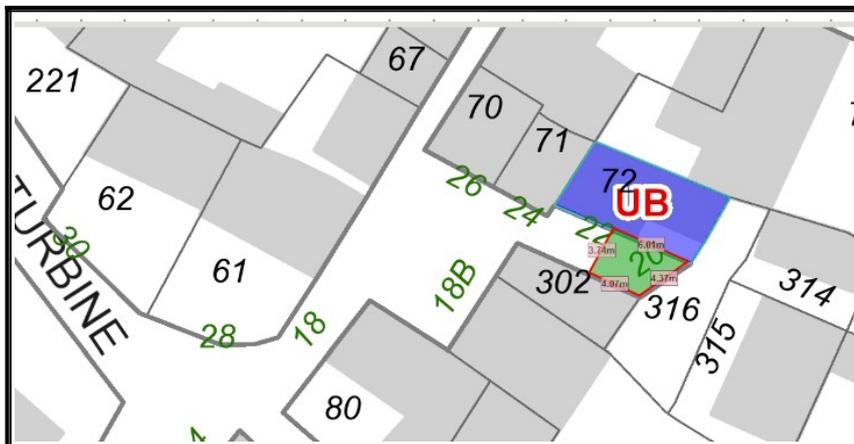
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 20735594

Réf OSE : 2024-79191-79077

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 :

Non bâti

Adresse du bien :

Impasse de la Turbine, 79 000 Niort

Valeur :

209 €, soit 11€/m² HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	28/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 au riverain d'une emprise d'environ 19m² à détacher du domaine public en nature de voirie/trottoir.

Cette cession s'effectue dans le cadre d'une régularisation, puisque l'emprise est déjà clôturée par le futur acquéreur.

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

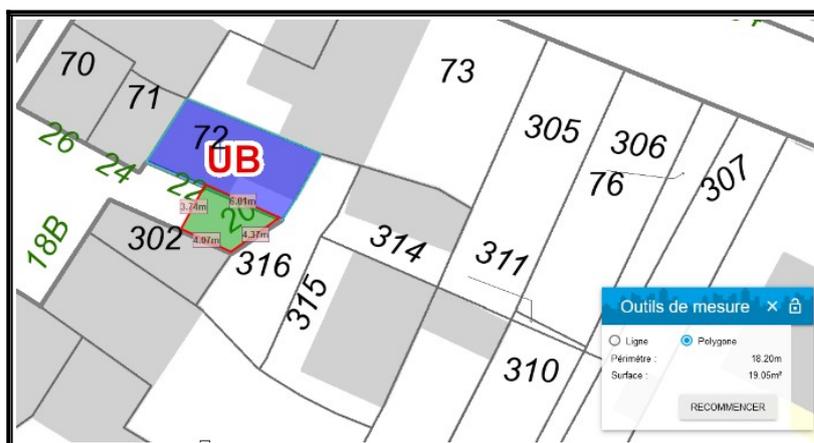
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances et elle est la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

La parcelle de non bâti est à extraire du domaine public de la commune pour une superficie d'environ 19m².



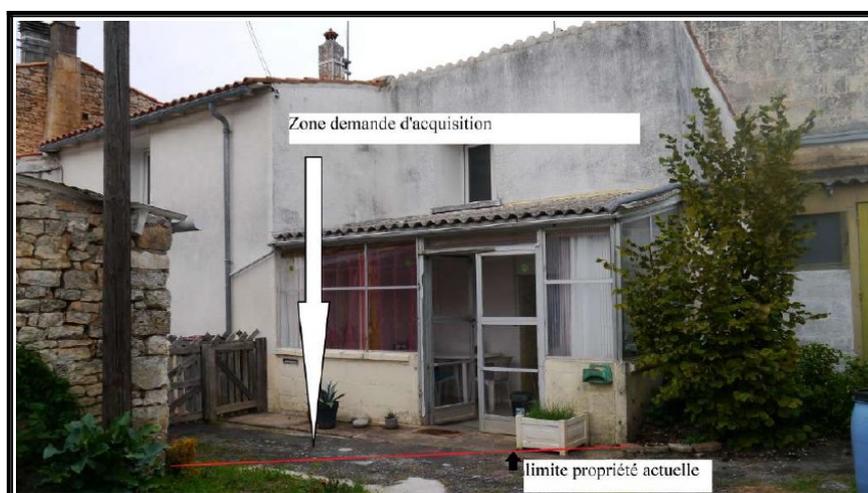
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	Non cadastrée bande mitoyenne de la AM72	Impasse de la Turbine, Niort	19m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

Bande de terrain en forme allongée, actuellement en nature de voirie et trottoir mitoyenne avec la parcelle AM72.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UB du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 08/02/2024.

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

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 particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché

8.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison en nature de non bâti sur la commune de NIORT pour des petits terrains de 2020 à 2024 à 5km autour de l'impasse de la Turbine, Niort.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	4/03/2021	Rue André Galle, Niort	LH125/126	100m ²	UB	1 000€	10	Deux petites parcelles entre bâti et transfo vendu au propriétaire voisin.	
2	25/06/2020	Av de la Rochelle, Niort	DN209	50m ²	UB	1000€	20	Petite parcelle sur bord de voirie	
3	24/11/2021	422 av de Limoges, Niort	HI137	72m ²		720€	10	Petite parcelle sur bord de voirie	
4	30/12/2021	116 rue de Nambot, Niort	EP53	38m ²	UB	360€	10	Petite parcelle sur bord de voirie	
5	17/10/2022	Rue de la Blauderie, Niort	CK571	10m ²	UB	110€	11€/m ²	Petite parcelle sur bord de voirie	
6	18/10/2022	120A av de paris, Niort	CR535	7	UXa	77€	11€/m ²	Terrain extrait du DP de la commune, vente par commune	
7	29/06/2023	Impasse de la Turbine, Niort	AM320	29m ²	UB	203€	7€/m ²	Vente par commune au riverain partie de venelle	
8	29/06/2023	Impasse de la Turbine, Niort	AM 319	29m ²	UB	203€	7€/m ²	Vente par commune au riverain partie de venelle	
9	14/01/2022	20 impasse de la Turbine, Niort	AM 316	71m ²	UB	1 000€	14€/m ²	Echange de non bâti	
							moyenne	11,11€/m ²	

8.2 Arbitrage

Les trois derniers termes de comparaison se situent sur l'impasse de la Turbine, aussi ces trois termes seront privilégiés. Les deux termes de ventes de partie de venelle aux riverains sont des ventes par la commune et l'échange notamment de la parcelle AM 316 au tarif de 14€/m² concerne la parcelle propriété des riverains intéressés par cette acquisition et il s'agit de la parcelle attenante à l'emprise à évaluer.

La moyenne entre ces deux tarifs sera retenue pour l'estimation, soit $(7+14)/2=10,50€/m^2$ arrondie à 11€/m².

La valeur vénale de l'emprise d'environ 19m² à détacher du domaine routier est de $19m^2 \times 11€/m^2 = 209€$.

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 **209 €**.

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 188 €.

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 céder à un prix plus haut 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.

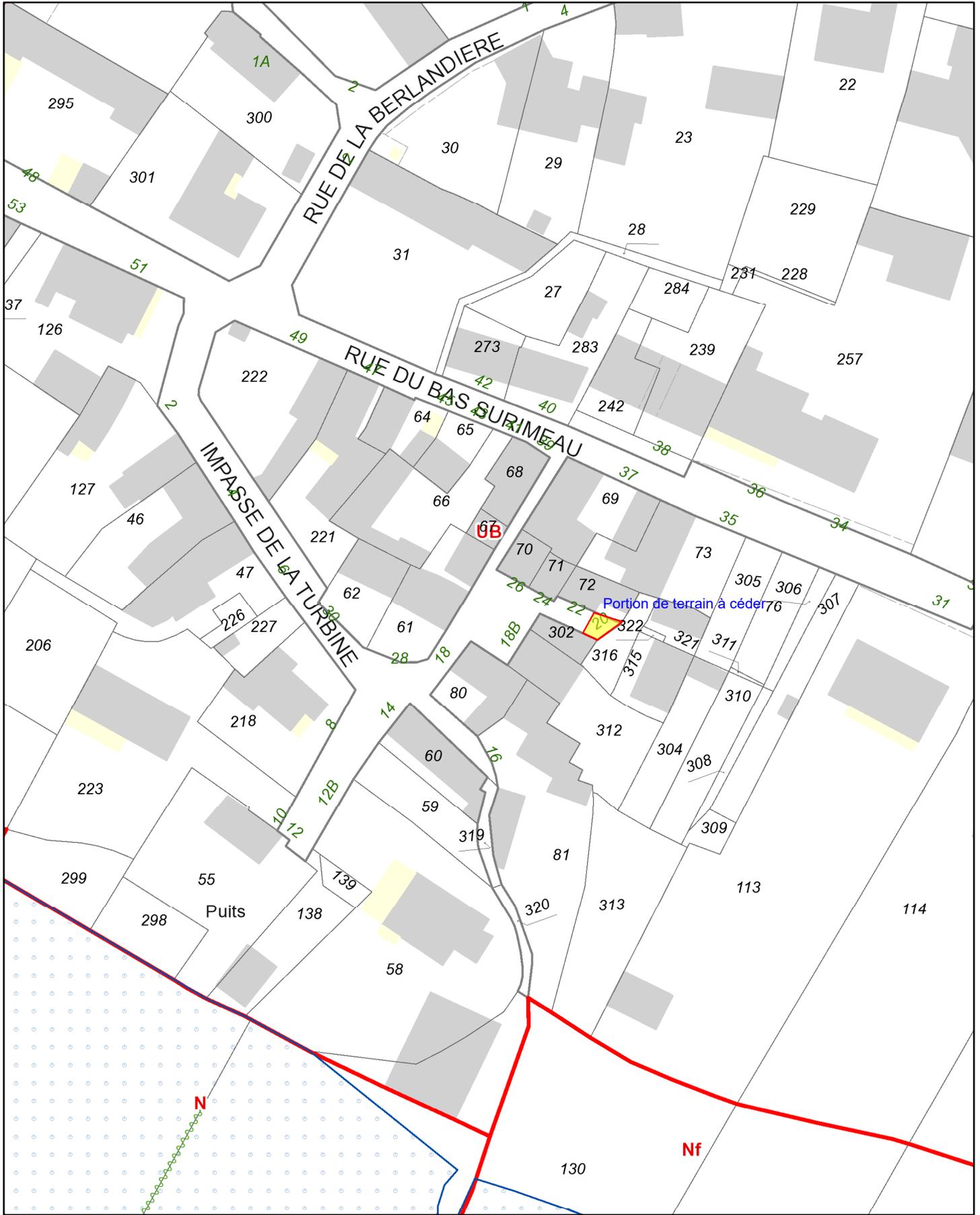
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,



Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques



Impasse de la Turbine