



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 28/10/2025

Publication :  
le 07/11/2025

**Délibération n° D-2025-364**

Acquisition d'une parcelle - Rue de la Routière - ZV 444 - Projet  
d'aménagement d'une voie verte

**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, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURVAULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Madame NADAL Aurore

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

**Excusés :**

Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Baptiste DAVID.

**CONSEIL MUNICIPAL DU 3 novembre 2025**

Délibération n° D-2025-364

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine****Acquisition d'une parcelle - Rue de la Routière - ZV 444 - Projet d'aménagement d'une voie verte**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

L'arrêté préfectoral du 29 juin 2021 a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement d'une voie verte rue de la Routière. Celui-ci a pour objet la création d'un cheminement cyclable et piédestre sécurisé permettant de relier le pôle commercial situé route de Coulonges et les équipements sportifs du secteur dit de Grand-Croix au bourg de Sainte-Pezenne.

A l'issue d'une enquête parcellaire, le Préfet des Deux-Sèvres, par arrêté du 24 janvier 2025, a déclaré cessibles au profit de la Ville de Niort les parcelles nécessaires au projet. Puis, par délibération n°2025-246 du 16 juin 2025, le Conseil municipal a approuvé l'acquisition pour ce projet de six parcelles cadastrées ZV 436, 440, 442, 450, 446 et 448.

Le 21 juillet 2025, le Juge de l'expropriation du Département des Deux-Sèvres a rendu une ordonnance d'expropriation emportant transfert de propriété, au profit de la Ville de Niort, des parcelles pour lesquelles un accord amiable n'a pu avoir lieu avec les propriétaires.

Plusieurs d'entre eux ont alors accepté de céder à la Commune de Niort une emprise d'un terrain nécessaire à cet aménagement au de 0,35 €/m<sup>2</sup>.

Parcelle	Lieudit	Superficie	Prix de Vente	Indemnité de remplacement	Propriétaires	Fermier	Indemnité fermier
ZV 444	Les Pièces Carrées	02a 07ca	72,45 €	14,49 €			100,31 €

Le prix global d'acquisition s'élève à 72,45 € auquel s'ajoutent :

- une indemnité de remplacement attribuée aux propriétaires : 14,49 € ;
- une indemnité d'éviction versée à l'exploitant agricole en contrepartie de la libération de l'emprise du terrain qu'il occupe : 100,31 €.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition de la parcelle désignée dans le tableau ci-dessus, moyennant le prix de 0,35 €/m<sup>2</sup>, soit la somme globale de 72,45 € ;
- approuver le versement de l'indemnité de remplacement aux propriétaires pour la somme globale de 14,49 € et de l'indemnité d'éviction d'un montant total de 100,31 € à l'exploitant agricole ;
- autoriser la signature de tous actes à cet effet, les frais associés à cette acquisition étant à la charge de la Commune de Niort.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

**Aurore NADAL**

Le Président de séance

**Jérôme BALOGE**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 18/02/2025

**Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549  
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

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

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

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

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

Commune de Niort

Réf DS : 22147922

Réf OSE : 2025-79191-06659

## 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 :** Terrain non bâti

**Adresse du bien :** Rue de la Routiere, 79 000 NIORT

**Valeur :** Cf tableau détaillé par parcelle, soit 0,35€/m<sup>2</sup> HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % accompagné des indemnités de remplacement et d'éviction.(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Commune de Niort

## 2 - DATES

de consultation :	29/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/02/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation de l'avis domanial n° 2020-79191V0461 pour acquisition de bandes de terrain en zone A pour la création d'une voie verte.

Suite à la déclaration d'utilité publique (DUP) du 29/06/2021, la préfecture a déclaré cessible les parcelles.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Niort se situe à 50 minutes en voiture de la Rochelle (64 km) et de la côte atlantique. La ville se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes Bordeaux), à 50 minutes de Poitiers (76 km), 1h30 de Nantes (144 km), 1h50 de Bordeaux (185 km), 3h45 de Paris (409 km). Le TGV Atlantique place Niort à moins de 2h de Paris. Les aéroports de Poitiers et La Rochelle proposent des vols directs vers des villes françaises ou européennes. Avec plus de 59 000 habitants, Niort est la ville-centre d'une communauté d'agglomération d'environ 121 000 habitants (40 communes). Son aire urbaine s'étend sur 74 communes. La ville concentre plus de 60 % des emplois de l'aire urbaine et polarise la majorité des déplacements domicile-travail. La présence sur son territoire des sièges nationaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL Assurances en a fait la capitale française des mutuelles d'assurance, la 4<sup>e</sup> place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

Les bandes de terrains à estimer pour la création de la piste cyclable se situent en sortie de Niort quartier Sainte Pezenne en direction du département de la Vendée et de Siecq.

La future piste doit notamment relier la zone économique à la zone urbaine de Niort.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	ZV436	Rue de la Routiere	474m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV438	Rue de la Routiere	277m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV440	Rue de la Routiere	180m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV442	Rue de la Routiere	104m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV444	Rue de la Routiere	207m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV450	Rue de la Routiere	637m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV446	Rue de la Routiere	38m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV448	Rue de la Routiere	81m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	ZV452	Rue de la Routiere	282m <sup>2</sup>	Non bâti

### 4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles mitoyennes les une aux autres formant une bande rectangulaire, longue le long de la voie publique pour la création d'une piste cyclable.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

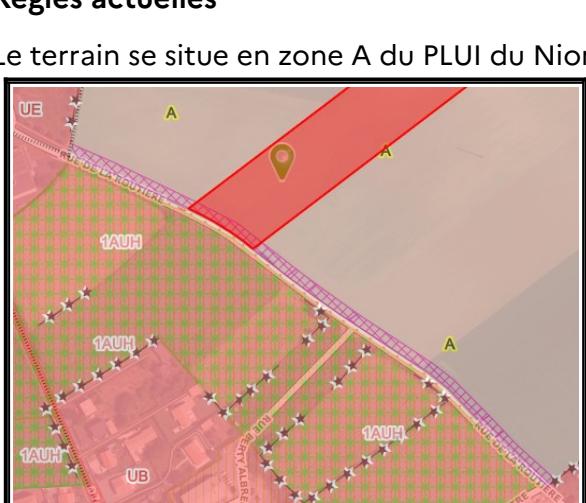
## 5.1. Propriété de l'immeuble

Ref cadastrale	Parcelle origine	surface	propriétaire	exploitant
191ZV436	191ZV5	474m <sup>2</sup>		
191ZV438	191ZV6	277m <sup>2</sup>		
191ZV440	191ZV7	180m <sup>2</sup>		
191ZV442	191ZV8	104m <sup>2</sup>		
191ZV444	191ZV204	207m <sup>2</sup>		
191ZV450	191ZV11	637m <sup>2</sup>		
191ZV446	191ZV12	38m <sup>2</sup>		
191ZV448	191ZV13	81m <sup>2</sup>		
191ZV452	191ZV14	282m <sup>2</sup>		

## 5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont exploitées.

## 6 - URBANISME



La zone Agricole correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe 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

### 8.1. Études de marché

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

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de parcelles non-bâties en nature de Terre en zone A entre 2021 et 2024 à 3km alentours.

Biens non bâties – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observations
1	05/12/2024	Pied de l'Ouaille, Niort	ZV62	8 980m <sup>2</sup>	A	2 694€	0,30€/m <sup>2</sup>	Terre
2	11/05/2023	Les Pieces Carrees	ZV3	12 190m <sup>2</sup>	A	5 000	0,41€/m <sup>2</sup>	Terre
3	06/01/2020	Les pieces Carrees	ZV1	5 810m <sup>2</sup>	A	1 900€	0,33€/m <sup>2</sup>	Terre
4	11/05/2023	Les Fontenelles	ZO51	13 910m <sup>2</sup>	A	4 573€	0,33€/m <sup>2</sup>	Terre
5	25/09/2023	Gripelet	ZX53	8 790m <sup>2</sup>	A	3 077€	0,35€/m <sup>2</sup>	Terre
6	28/08/2024	Champs le moine	XB36	1 480m <sup>2</sup>	A	850€	0,57€/m <sup>2</sup>	Bois taillis terme exclu
7	16/11/2023	Serigny	XB4	29 111m <sup>2</sup>	A	9 312€	0,32€/m <sup>2</sup>	Terre
8	25/05/2022	Terdoux	XA25	15 631m <sup>2</sup>	A	5 500€	0,35€/m <sup>2</sup>	Terre
						moyenne	0,34€/m <sup>2</sup>	

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

Les emprises concernées par l'estimation se situent en bordure de la rue de la Routière à Niort entre une zone A et des zones 1AUH et UE.

Au cas présent, le tarif de 2020 de 0,35€/m<sup>2</sup> sera reconduit pour la valorisation puisque ce dernier correspond aux tarifs des ventes actuelles.

Les valeurs vénales seront détaillées plus loin dans un tableau avec les indemnités.

### 8.3. Indemnités

#### Indemnité de remplacement dû aux propriétaires

Calculée forfaitairement en proportion de l'indemnité principale.

Elle représente 20 % de la valeur vénale lorsque celle-ci ne dépasse pas 5 000€, puis 15 % pour la tranche allant de 5 000€ à 15 000€ et 10 % au-delà de 15 000€.

#### Indemnité d'éviction dû aux exploitants :

Elle est basée sur le protocole de la chambre d'agriculture de chaque département.

Les parcelles à estimer se situent dans le secteur de la Plaine Niort Brioux, aussi, le tarif en plaine et Marais pour une emprise inférieure à 5 % sera retenu pour le calcul des indemnités d'éviction

L'actualisation de l'indemnité d'éviction se fait sur la base de celle de l'année précédente et en fonction de la variation de l'indice SYNTEC à hauteur de 50% et de la variation de l'indice IPAMPA à hauteur de 50% conformément à une décision des élus de la Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres le 4/12/2017.

Région	Marge brute (€/ha) 2022-2023	Indice IPAMPA	Indice SYNTEC	Marge brute (€/ha) 2022-2023
Plaines et Marais	658		3493,70	724
Elevage	599	140		665

Sources des données utilisées : INSEE, Fédération Syntec mars 2023

EN PLAINES ET MARAIS				
Marge brute annuelle	Pourcentage de l'emprise	Nombre d'années	Indemnité complémentaire	Indemnité globale (€/ha)
724	E < 5 %	6	500	4 846
724	5 % < E < 10 %	6,5	500	5 208
724	10 % < E < 15 %	7	500	5 570
724	15 % < E < 20 %	7,5	500	5 932

EN ELEVAGE				
Marge brute annuelle	Pourcentage de l'emprise	Nombre d'années	Indemnité complémentaire	Indemnité globale (€/ha)
665	E < 5 %	6	500	4 492
665	5 % < E < 10 %	6,5	500	4 824
665	10 % < E < 15 %	7	500	5 157
665	15 % < E < 20 %	7,5	500	5 489

Les valorisations sont détaillées ci-dessous :

Ref cadastrale	surface	Valeur vénale : indemnité principale	Indemnité de remplacement pour les propriétaires
191ZV436	474m <sup>2</sup>	165,9€	33,18€
191ZV438	277m <sup>2</sup>	96,95€	19,39€
191ZV440	180m <sup>2</sup>	63€	12,6€
191ZV442	104m <sup>2</sup>	36,4€	7,28€
191ZV444	207m <sup>2</sup>	72,45€	14,49€
191ZV450	637m <sup>2</sup>	222,95€	44,59€
191ZV446	38m <sup>2</sup>	13,3€	2,66€
191ZV448	81m <sup>2</sup>	28,35€	5,67€
191ZV452	282m <sup>2</sup>	98,7€	19,74€

Et pour les indemnités d'évictions :

Exploitant	Superficie concernée	Indemnité éviction
	1643m <sup>2</sup>	1643*4846/10000=796,20€
	637m <sup>2</sup>	637*4846/10000=308,69€

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **0,35€/m<sup>2</sup> HT**.

**Le tableau ci-dessus détaille les diverses indemnités à verser à chaque propriétaire et exploitant**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition à 0,39€/m<sup>2</sup> HT.

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 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 acquérir à un prix plus haut.

## 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 informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

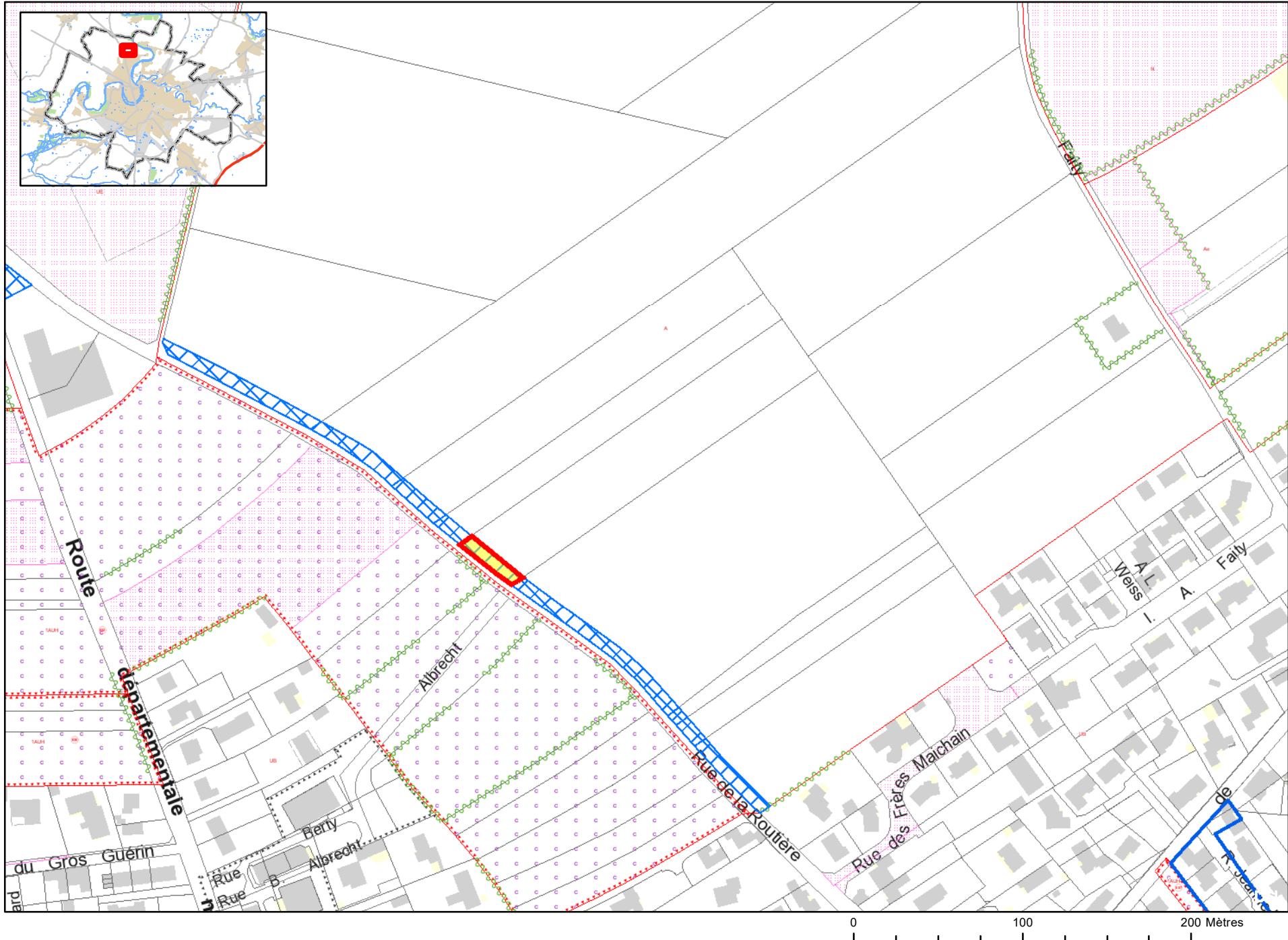
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,  
Valérie SERVANT



Inspectrice des Finances Publiques

# Projet voie verte rue de la Routière - emprise acquisition parcelle ZV 444



Imprimé le : 10/09/2025