



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

SEANCE DU 17 JUIN 2024

Délibération n° D-2024-253

Déclassement et cession d'une portion du domaine public
routier - Rue de la Moie

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 11/06/2024

Publication :
le 21/06/2024

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, 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 Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, 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.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Déclassement et cession d'une portion du domaine public routier - Rue de la Moie

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Le propriétaire du terrain bâti cadastré section HL n°130 et situé 38 rue Irène Joliot-Curie a sollicité auprès de la Ville de Niort l'acquisition d'une portion de la rue de la Moie, dans le prolongement de sa propriété.

Le foncier concerné représente une bande de terrain, d'une contenance approximative de 170 m², supportant une canalisation de gaz dans sa longueur. Etant intégrée au domaine public routier, l'emprise concernée doit être déclassée avant toute décision de cession. L'opération envisagée n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la rue de la Moie ; c'est pourquoi, conformément à l'article L. 141-3 du Code de la Voirie routière, aucune enquête publique en vue du déclassement de cette portion de terrain n'est exigée.

Une proposition de cession de la bande de terrain sollicitée a été adressée au propriétaire riverain, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, aux conditions suivantes :

- Surface de la parcelle : 170 m² environ,
- Prix : 14 € / m², conformément à l'estimation du Domaine du 22 mai 2023,
- Frais : frais d'acte et de division cadastrale (géomètre) à la charge de l'acquéreur ainsi que ceux relatifs à la suppression du luminaire en place,
- Servitude : suivant les précisions apportées par GRDF, l'emprise sera grevée d'une servitude de passage de réseau autorisant notamment l'exploitant à intervenir en cas de besoin et interdisant toute construction pour des raisons de sécurité (profondeur du réseau, besoin d'intervention).

Par courrier du 23 avril dernier, le propriétaire du bâti HL 130 a accepté les conditions de la transaction.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- constater la désaffectation d'une portion de la rue de la Moie telle que figurant au plan ci-annexé ;
- décider le déclassement du domaine public routier de ladite portion de voie ;
- compte tenu du déclassement décidé ci-dessus, approuver la cession de cette emprise (une partie de la rue de la Moie), d'une contenance de 170 m² environ, au propriétaire du bâti cadastré section HL n° 130, moyennant le prix de 14 € / m² ;
- préciser que les frais d'acte et de division cadastrale (géomètre) seront à la charge de l'acquéreur ainsi que ceux relatifs à la suppression du luminaire en place ;
- préciser qu'une servitude de passage de réseau sera créée afin d'autoriser l'exploitant GRDF à intervenir en cas de besoin et interdisant toute construction pour des raisons de sécurité (profondeur du réseau, besoin d'intervention) ;

- 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

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Jérôme BALOGÉ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/05/2023

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

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

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

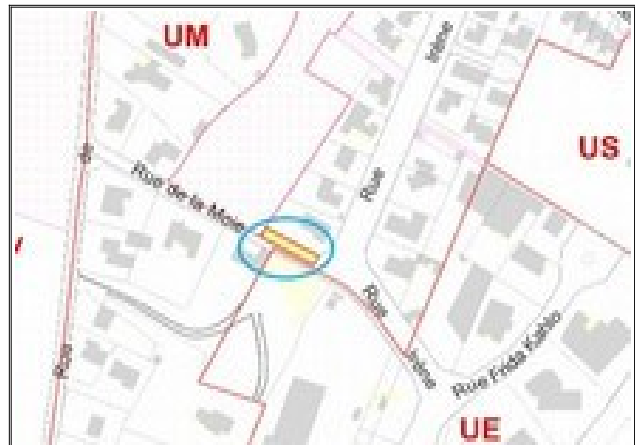
Commune de Niort

Réf DS: 12437932

Réf OSE : 2023-79191-34041

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 :

Rue de la Moie, 79 000 Niort

Valeur :

1 120 €, soit 14€/m² HT associé à 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 :	04/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/05/2023

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 parcelle issue du domaine public en nature de voirie/trottoir.

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 80m².

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 LH130	Rue de la Moie, Niort	80m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

Bande de terrain en forme allongée, actuellement en nature de voirie et trottoir mitoyenne avec la parcelle LH130.

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 UM du PLU en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 14/12/2020.

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 2023 à 3km autour de la rue de la Moie, 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		1 000€	10	Deux petites parcelles entre bâti et transfo vendu au propriétaire voisin.
2	13/10/2020	292 route d'Aiffres, Niort	HD302	18m ²		360€	20	
3	25/06/2020	Av de la Rochelle, Niort	DN209	50m ²	UM	1000€	20	Petite parcelle sur bord de voirie
4	24/11/2021	422 av de Limoges, Niort	HI137	72m ²		720€	10	Petite parcelle sur bord de voirie
5	30/12/2021	116 rue de Nambot, Niort	EP53	38m ²		360€	10	
6	28/02/2022	6 rue du Doc Roux, Niort	CV606	14m ²	UM	1€	0,07€/m ²	Espace entre deux bâtiments en bordure de voirie
7	17/10/2022	Rue de la Blauderie, Niort	CK571	10m ²		110€	11€/m ²	
8	23/12/2021	Rue des Maisons rouges, Niort	HW148	98m ²		1500€	15,31€/m ²	Echange de terrain à usage de voirie
9	18/10/2022	120A av de paris, Niort	CR535	7		77€	11€/m ²	Terrain extrait du DP de la commune, vente par commune
moyenne							11,93€/m ²	

Le tableau ci-dessus correspond à une sélection d'une liste des 10 termes de comparaison pour des terrains de petites tailles sur Niort, les tarifs se situent dans une fourchette allant de 0,07€/m² à 20€/m². Les termes sélectionnés sont retenus comme similaires et comparables.

8.2 Arbitrage

L'acquisition par le propriétaire riverain et l'incorporation à la parcelle bâtie permet de qualifier le terrain de terrain à bâtir ou de terrain d'agrément, cependant la configuration du terrain en limite la constructibilité. Le tarif moyen des termes de comparaisons comparables après exclusion de la cession effectuée pour l'euro symbolique est de 13,375 €/m² sera retenu, arrondi à 14€/m² pour tenir compte d'un marché immobilier à la hausse.

Soit pour les 80m², la valeur vénale du bien est de 1 120 €.

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 **1 120 €**.

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 1 000 €.

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

