



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

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 12/12/2025

Publication :
le 29/12/2025

Délibération n° D-2025-452

Cession d'une portion de terrain - Angle rue des Justices et rue
du Maréchal Leclerc

Président :

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, 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, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame BOUTRIT Sophie

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noémie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

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

**Cession d'une portion de terrain - Angle rue des
Justices et rue du Maréchal Leclerc**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Suite au déclassement du domaine public routier d'une portion de terrain désaffectée située à l'angle de la rue des Justices et de la rue du Maréchal Leclerc, approuvé par le Conseil municipal du 18 décembre 2025, il convient de fixer les modalités de la cession de cette emprise classée en zone UB au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Il est proposé que la vente de ce bien déclassé intervienne au profit de la Société ACLIS PROMOTION selon les conditions suivantes :

- nature du bien : terrain nu avec mur de clôture en pierres ;
- prix : 40 000 €, suivant avis du service du Domaine du 26 juillet 2024. Les frais de division cadastrale, d'acte authentique et tous autres frais associés à ladite vente seront à la charge de l'acquéreur ;
- contenance : 391 m² environ ;
- condition particulière : le programme de construction envisagé devra garantir le maintien du mur en pierres actuellement édifié sur le terrain cédé.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- décider la cession de cette emprise de terrain déclassée, d'une contenance approximative de 391 m², à la Société ACLIS PROMOTION ou toute autre société s'y substituant dans le cadre de cette opération de construction ;
- préciser que l'ensemble des frais associés à cette vente (frais de division cadastrale, d'acte authentique et autres frais éventuels) seront pris en charge par l'acquéreur ;
- préciser que le programme de construction devra garantir le maintien du mur en pierres actuellement édifié sur le terrain cédé ;
- autoriser la signature de tous actes à intervenir, notamment une promesse unilatérale de vente.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Sophie BOUTRIT

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/07/2024

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

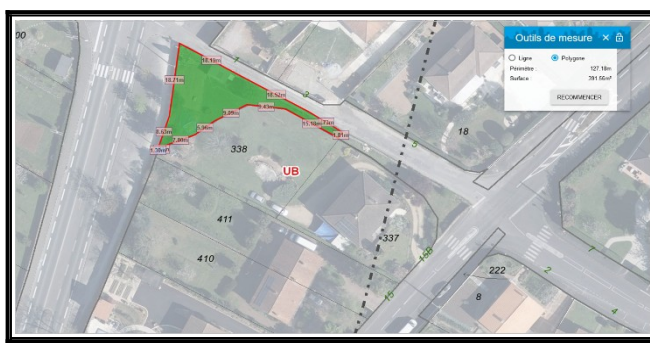
Commune de Niort

Réf DS:19169715

Réf OSE : 2024-79191-56079

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 : Parcelle en nature de terrain à bâtir dans le domaine public

Adresse du bien : Rue du Maréchal Leclerc/Rue des justices, 79 000 Niort

Valeur vénale : 40 500€, soit 103,7€/m² HT avec une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : , Commune de Niort

2 - DATES

de consultation :	24/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/07/2024

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 d'une partie de TAB anciennement IW169 actuellement dans le domaine public au propriétaire de la parcelle attenante IW 338 dans le cadre d'une construction d'un immeuble collectif.

La parcelle IW 169 avait été mise à la disposition de l'ancien propriétaire pour entretien par la ville de Niort le 24/07/2004 reconductible d'année en année tacitement comme indiqué dans l'acte de 2010 ci-dessous repris.

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

- une convention d'occupation à titre précaire et révocable de la parcelle cadastrée section IW numéro 169 a été passée à NIORT le 24 juillet 2004, entre Monsieur et Madame DA SILVA CORREIA, anciens propriétaires, avec la Ville de NIORT, propriétaire de cette parcelle, afin de permettre l'entretien de cette parcelle de terrain enclavée par les propriétaires riverains, et destinée à la réalisation de ronds-points.

De cette convention, dont une copie est demeurée ci-annexée, il résulte :

"DESCRIPTION

"La Ville de Niort met à disposition de Monsieur et Madame CORREIA la parcelle cadastrée section IW n°169 d'une superficie de 517 m².

"CONDITIONS

"La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit, précaire et révocable à compter du 01 août 2004 pour une durée de un an renouvelable par tacite reconduction. Monsieur et Madame CORREIA s'engage à entretenir l'intégralité de la parcelle citée ci-dessus et notamment l'espace engazonné situé au niveau de la partie avant de la maison sans avoir à solliciter la Ville de Niort concernant cet entretien. Il est à noter que cet espace engazonné sera réalisé par la Ville de Niort au début de l'automne 2004.

"La ville de Niort se réserve le droit de reprendre le terrain à tout moment par simple courrier."

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^e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

Le bien est situé le long de la rue du Maréchal Leclerc et de la rue des justices dans une enceinte de pierre sèche.

4.2. Références cadastrales

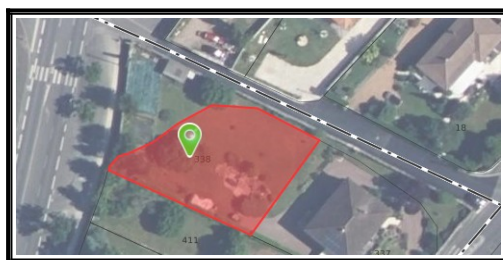
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	Anciennement IW 169DP	15b route de Cherveux	517m ²	Terrain nu

4.3. Descriptif

Partie de terrain de forme triangulaire de superficie d'environ 391m² clôturés par un mur de pierre sèche, sur lequel on peut apercevoir un panneau publicitaire, un petit bâtiment et un espace vert arboré.

Le mesurage a été transmis par le consultant par calcul sur geofoncier. Seule la partie du DP attenante à la parcelle IW338 qui ne correspond pas au domaine routier sera retenue pour l'estimation, soit 391m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement mis à la disposition du propriétaire de la parcelle IW338.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UB du PLUI-D en vigueur sur Niort dont la dernière version approuvée date du 08/02/2024.

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

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

8.1. Études de marché

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

Recherche de TAB sur Niort sur la période de 06/2021 à 06/2024, sur un périmètre de 500m autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Biens bâtis : immeuble d'habitation... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface du terrain	PLUI	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	22/02/2024	25 rue des Brizeaux, Niort	IX317	405m ²	Ub	42 000€	103,7€/m ² HT	TAB non viabilisé avec abri de jardin sans eau et électricité
2	16/11/2023	10 rue de l'herse, Niort	IZ306	230m ²	Ub	15 000€	65,22€/m ² HT	jardin
3	31/01/2022	47K rue de la Blauderie, Niort	CK145	207m ²	Ub	22 000€	106,28€/m ² HT	jardin
moyenne						91,73€/m ²		

La parcelle IW 338 a été acquise en nature de TAB en 2010 pour 56 394€ les 723m² après division de la parcelle IW 168, soit 78€/m² HT.

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

Le terrain n'étant pas séparé et de même nature que la parcelle IW 338, le tarif ne peut-être inférieur au tarif d'acquisition de 2010 de la parcelle IW 338 soit 78€/m².

C'est pourquoi le tarif du TAB non viabilisé avec abri de jardin de 103,7€/m² sera retenu pour l'estimation, soit $103,7 \times 391 \text{ m}^2 = 40\,546,7\text{€}$ arrondi à 40 500€ HT.

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 **40 500€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 34 425€.

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 vendre 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.

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

