



**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-2025-453

Cession d'un chemin rural - Lieu dit "La Roussille"- X 760, 761
et 1052

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 Noélie 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'un chemin rural - Lieu dit "La Roussille"- X
760, 761 et 1052**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par délibération n° D-2025-244 en date du 16 juin 2025, le Conseil municipal a constaté la désaffectation d'un chemin rural au lieu-dit « La Roussille » et a décidé d'engager la procédure en vue de sa cession en autorisant la mise en œuvre d'une enquête publique sur ce projet, conformément à l'article L. 161-10 du code rural et de la pêche maritime.

L'arrêté municipal en date du 3 juillet 2025 a donc prescrit l'ouverture d'une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 10 au 24 septembre 2025 inclus. Aucune observation ni opposition n'ont été formulées sur ce projet de cession.

Il est envisagé de céder ce chemin, représentant une emprise d'environ 400 m², à Madame et Monsieur Cécile et Jean-Luc LEMOINE, propriétaires de l'ensemble immobilier cadastré section X n°760, 761 et 1052, situé au lieu-dit « La Roussille ». Ce chemin dessert uniquement la propriété des acquéreurs et n'est pas concerné par la présence de propriétaires riverains.

Dans son rapport en date du 29 septembre 2025, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de cession de ce bien.

Conformément à l'avis de valeur délivré par le service du Domaine le 28 avril 2025, un accord a été conclu au prix de 1,18 €/m².

L'ensemble des frais (bornage, frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur. L'indemnité du commissaire-enquêteur sera pris en charge par la Ville de Niort et remboursée ensuite par l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession d'un chemin rural au lieu-dit « La Roussille », d'une contenance approximative de 400 m², à Madame et Monsieur Cécile et Jean-Luc LEMOINE, propriétaires de l'ensemble immobilier cadastré section X n°760, 761 et 1052, moyennant le prix de 1,18 €/m² ;

- autoriser la signature de tous actes à cet effet, l'indemnité du commissaire-enquêteur étant supporté par la Ville de Niort puis remboursée ensuite par l'acquéreur et les autres frais associés à la vente étant à la charge de l'acquéreur.

**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 28/04/2025

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Vienne par intérim

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

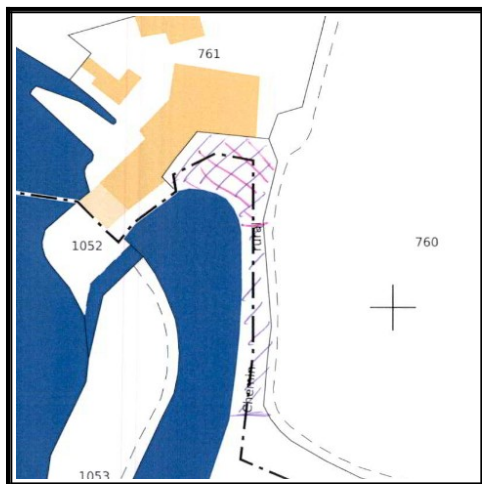
Commune de Niort

Réf DS :15813735

Réf OSE : 2025-79191-27866

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- accès

Adresse du bien :

La Roussille, 79 000 Niort

Valeur :

475€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : , Commune de Niort

2 - DATES

de consultation :	10/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/04/2025

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

Suite a la demande d'acquisition des propriétaires voisins de l'emprise, la commune de Niort souhaite déclasser l'emprise du chemin communal pour mettre en vente.

¹ 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^e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

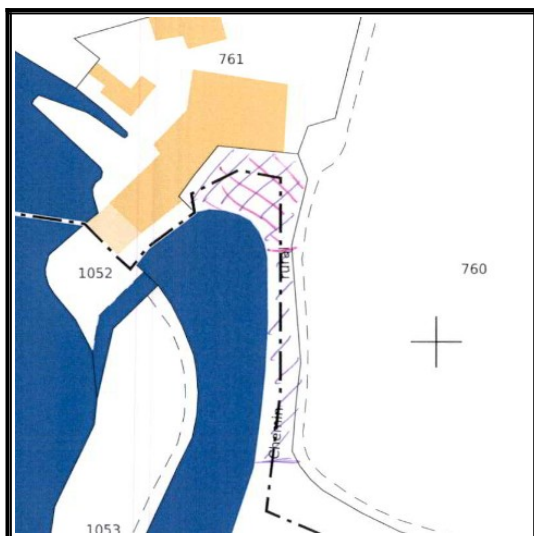
Le site de la Roussille est située au Nord est de Niort en bord de Sèvre Niortaise et en direction de Benet. La Roussille est connue pour son écluse, son moulin.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	NC	La Roussille	400m ²	Non bâti, accès

4.4. Descriptif



Partie du domaine public de la commune, emprise d'une partie d'environ 400m² d'un chemin communal qui se termine au niveau de la propriété des acquéreurs.

Chemin formant le bord de la Sèvres Niortaise et le devant d'un accès aux bâtiments sis parcelle cadastrée X 761.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone N du PLUI en vigueur sur Niort approuvé la 08/02/2024.



La zone Naturelle correspond aux zones cultivées ou non présentant des enjeux environnementaux majeurs.

L'enjeu principal de cette zone est la protection des milieux sensibles qui la composent.

Pour cette zone, il s'agira de permettre, tout en prenant en compte l'intérêt écologique ou paysager de chaque site :

- L'activité agricole
- D'autres activités compatibles avec chaque site

Le principe de cette zone est l'inconstructibilité. Toutefois, certaines constructions ou installations peuvent être autorisées sous conditions (Cf. Tableaux suivants).

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

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

Recherche de non bâti le long de la Sèvre sur Niort sur la période de 2019 à 2025 par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" et DVF "donnée de valeurs foncières" :

Biens non-bâtis : - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface parcelle	urbanisme	Prix €	Prix/m²	Observations
1	14/06/2024	15 Chemin de Chey à la Roussille, Niort	191YY108	338m²	Nf	338€	1€/m²	Acq VDN terrain en bordure d e Sèvre
2	19/07/2023	Ilots de Grange, Niort	191KC22	440m²	N	600€	1,36€/m²	terrain en bordure d e Sèvre
3	27/07/2023	Ilots de grange, Niort	191KC18/20/25/26/27/28/29	25 856m²	N	70 000€	2,70€/m²	terrain en bordure d e Sèvre

4	28/04/2022		191KD159/165	5 174m ²	N	15 000€	2,90€/m ²	terrain en bordure de Sèvre
5	11/12/2019	26 rue de Ribray, Niort	191BH1072	62m²	UAa/ER	620€	10€/m²	Liaison piétonne le long de la Sèvre
							moyenne	2€/m ²

Le terme n°5 sera exclu du fait du zonage et de la présence de l'emplacement réservé.

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

Au cas présent, l'emprise à déclasser sert d'accès aux propriétaires voisins. L'acquisition de cette emprise leur permettra de clôturer une partie de leur propriété et ainsi de sécuriser les bâtiments.

Situé en zone N, en bordure de Sèvre, l'emprise sera considérée comme du terrain d'agrément.

Les deux premiers termes sont de superficies équivalentes aussi la moyenne de ces deux premiers termes de la sélection sera retenu, soit 1,18€/m².

Pour l'emprise de 400m², la valeur vénale est de 400m² x 1,18€/m² = 472€ arbitré à 475€.

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 475€.

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 427€ .

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 céder 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 le Directeur par intérim et par délégation,
Valérie SERVANT



Inspectrice des Finances Publiques