



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 12/12/2025

Publication :  
le 29/12/2025

**SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025**

**Délibération n° D-2025-454**

Cession des terrains - Rue André Galle - LH 127p et 177

**Président :**  
**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, 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 VOLAND, 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 Sérgolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURVAULT, 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 BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

**Excusés :**

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 18 décembre 2025**

Délibération n° D-2025-454

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

**Cession des terrains - Rue André Galle - LH 127p et 177**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Suite au déclassement du domaine public routier de terrains désaffectés situés rue André Galle, approuvé par le Conseil municipal du 22 septembre 2025, il convient de fixer les modalités de la cession de cette emprise classée en zone UB au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les parcelles cadastrées section LH n°127(p) et 177 correspondent à la voirie du lotissement rue André Galle, rétrocédée à la Commune pour l'Euro symbolique par acte du 20 juillet 2023.

Dans son avis en date du 2 septembre 2025, le service du Domaine a estimé la valeur du terrain à 2 579 €, en précisant toutefois que « Les parcelles ayant été rétrocédées à la Ville de Niort en 2023 à l'Euro symbolique par le Groupe les Printanières avec d'autres parcelles en nature de voirie, ces dernières pourraient être cédées à l'Euro symbolique pour le parallélisme des formes ».

Il est proposé que la vente de cette emprise de terrains intervienne au profit de la Société Civile Immobilière Bas du Fief Joly pour la réalisation d'une opération d'habitat, selon les conditions suivantes :

- nature du bien : trottoir et stationnement bitumés ;
- prix : 2 000 €. Les frais de division cadastrale, d'acte authentique et tous autres frais associés à ladite vente seront à la charge de l'acquéreur ;
- contenance : 52 m<sup>2</sup> environ.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de cette emprise de terrains, cadastrée section LH n°127(p) et 177, d'une contenance approximative de 52 m<sup>2</sup>, à la Société Civile Immobilière Bas du Fief Joly ou toute autre société s'y substituant dans le cadre de cette opération de construction, moyennant le montant global de 2 000 € ;
- 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 ;
- autoriser la signature de tous actes à intervenir.

### **LE CONSEIL ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

**Sophie BOUTRIT**

Le Président de séance

**Jérôme BALOGE**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 02/09/2025

**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 : ddifp86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne**

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

**Commune de Niort**

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

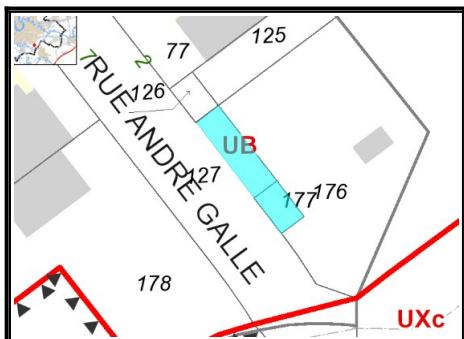
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 25510849

Réf OSE : 2025-79191-55275

**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-foncier en nature d'emplacements de stationnement PMR

*Adresse du bien :*

Rue André Galle, 79 000 Niort

*Valeur :*

2 579€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Ville de Niort

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/09/2025

## 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

Projet de cession de deux parcelles à usage de parking au propriétaire de la résidence seniors 'les Printanières' implantée sur les parcelles LH 174 et 179, dans le cadre de la réalisation d'une opération de logements collectifs sur la parcelle LH 176 .

Le projet immobilier concerne la création d'une résidence, au sein de laquelle les deux parcelles feront partie intégrante de l'assiette du bâti.

La cession est négociée pour 2 000€.

Les parcelles ont été rétrocédées à la ville de Niort en 2023 à l'euro symbolique par le Groupe Les Printanières avec d'autres parcelles en nature de voirie.

<sup>1</sup> 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

Le bien à estimer se situe à proximité directe de la Parcelle LH176 sur laquelle une opération de logements collectif est prévue.

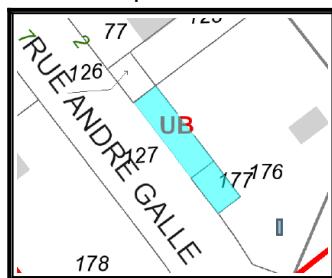
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	LH177	Rue André Galle	17m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	LH127p	Rue André Galle	35m <sup>2</sup>	Non bâti

### 4.4. Descriptif

Emprise d'environ 35m<sup>2</sup> sur le bord de la rue André Galle à détacher de la parcelle LH 127 et parcelle LH177 de 17m<sup>2</sup>, bitumée et signalée comme deux emplacements de stationnement PMR, qui forme une emprise totale de 52m<sup>2</sup>.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 20/07/2023

### 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.

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs. Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive. Le principal enjeu est de les reconnecter au centre-bourg tant en termes de mobilité qu'en termes d'identité architecturale.

## 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

**A/ Recherche de termes de comparaison en nature de non bâti sur la commune de NIORT à 3km du bien à estimer entre 2021 et 2025, pour des terrains à usage de stationnement.**

Biens non bâties – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	PLU	prix	Prix/ emplacement	Observations
1	29/08/2023	Rue des Prés Faucher, Niort	EN 916	12m <sup>2</sup>		5 000€	5 000€	Parking
2	06/09/2023	Rue des 3 coigneaux, Niort	DL 857/858/859/861/1343/1402/1423	797m <sup>2</sup>	UAa	150 000€	6 500€/emplACEMENT	23 emplacements de stationnements
3	20/07/2023	Rue André Galle, Niort	LH127/171/177/175	3 160m <sup>2</sup>	UB	1€	0	Cession à la commune
4	22/08/2022	Rue Paul Gaugin, Niort	BI769	536m <sup>2</sup>	UB	1€	0	parking

**B/ Recherche de termes de comparaison en nature de non bâti sur la commune de NIORT à 3km du bien à estimer entre 2021 et 2025, pour des terrains d'assiettes :**

Biens non bâties – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	PLU	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	26/10/2023	Les Fontenelles, Aiffres	3AR494	5m <sup>2</sup>	UB	460€	92€/m <sup>2</sup>	
2	13/04/2023	Baillemalaise, Niort	191HN591	21m <sup>2</sup>	UB	683€	65€/m <sup>2</sup>	1/2 parts indiv
3	18/10/2022	120 A av de Paris, Niort	191CR535	7m <sup>2</sup>	UXa	77€	11€/m <sup>2</sup>	Trottoir – Vte par commune
4	23/01/2025	31 rue de Souche, Niort	191CR547	4m <sup>2</sup>	UB	160€	40€/m <sup>2</sup>	Echange
5	23/01/2025	33 rue de Souche, Niort	191CR543	14m <sup>2</sup>	UB	560€	40€/m <sup>2</sup>	Echange

La moyenne de cette requête est de 49,60€/m<sup>2</sup>.

#### 8.2 Arbitrage

**Par comparaison directe**, les parcelles peuvent être estimées comme emplacements de stationnements, comme suit : soit deux emplacements de stationnement clairement signalisés comme stationnement PMR, en bordure de rue, facilement accessibles.

La valeur vénale d'un emplacement de stationnement est généralement de 5 000€ l'emplacement, aussi cette valeur sera retenue pour l'estimation de la parcelle LH 177 de 17m<sup>2</sup> et de la partie à détacher de la parcelle LH127 pour 35m<sup>2</sup> environ.

**Par comparaison indirecte** : selon le projet, la destination des deux emplacements de stationnements étant du terrain d'assiette puisque dans le projet immobilier, ces dernières forment

l'accès du nouveau bâtiment, les parcelles peuvent être évaluées en terrains constructibles à partir du tarif moyen de la sélection, soit 49,60€/m<sup>2</sup>.

Soit pour les 52m<sup>2</sup>, une valeur vénale de 52m<sup>2</sup> x 49,60€/m<sup>2</sup>= 2 579,20€ arrondie à 2 579€

Les parcelles ayant été rétrocédées à la ville de Niort en 2023 à l'euro symbolique par le Groupe Les Printanières avec d'autres parcelles en nature de voirie, ces dernières pourraient être cédées à l'euro symbolique pour le parallélisme des formes.

En conclusion : La valeur vénale intermédiaire reposant sur la destination finale des parcelles sera retenue, soit 2 579€ et 49,60€/m<sup>2</sup>.

## 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 **2 579 €**.

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 **2 300 €** (arrondie).

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.

## 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.

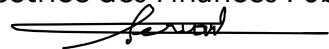
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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



## Emprise de voirie à céder

