



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

SEANCE DU 27 JANVIER 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 21/01/2025

Publication :
le 31/01/2025

Délibération n° D-2025-45

Cession d'une emprise d'un terrain - Rue du Grand Port - DT
134

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, 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 Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Nicolas ROBIN, 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, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Karl BRETEAU, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

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

**Cession d'une emprise d'un terrain - Rue du Grand
Port - DT 134**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La propriétaire des terrains cadastrés section DT n°40, 89, 94 et 87 souhaiterait acquérir la parcelle communale cadastrée section DT n°134, d'une superficie de 30 316 m² et située rue du Grand Port, en limite de ses biens.

Ce terrain agricole, classé en zone Ap (secteur à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est actuellement mis à sa disposition par la Ville de Niort pour son exploitation de chevaux de trait poitevins.

Ce bien ne peut être cédé en totalité. En effet, il convient de conserver une surface d'environ 627 m² correspondant à l'emprise du cheminement qui longe la parcelle.

Conformément à l'avis de valeur délivré par le service du Domaine le 30 septembre 2024, un accord a été conclu au prix de 0,31 €/m², soit la somme globale approximative de 9 204 €, pour la cession de la parcelle de terre restante, d'une surface approximative de 29 689 m² (superficie exacte à déterminer à l'issue du bornage).

Les frais relatifs au bornage seront supportés par la Ville de Niort à hauteur de 50 %.

Les autres frais (frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession d'une portion de la parcelle cadastrée section DT n°134, d'une contenance approximative de 29 689 m², à la propriétaire des terrains DT 40, 89, 94 et 87, moyennant le prix de 0,31€/m², soit la somme globale estimée à 9 204 € ;

- approuver les conditions particulières selon lesquelles la mare existante devra être conservée et entretenue régulièrement par l'acquéreur et le terrain devra être affecté à l'usage de prairie ;

- autoriser la signature de tous actes à cet effet, les frais de bornage relatifs à cette aliénation étant supportés par la Ville de Niort à hauteur de 50 % et les autres frais associés à la vente étant à la charge de l'acquéreur.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Sophie BOUTRIT

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/09/2024

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

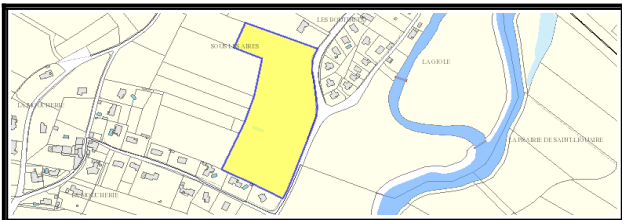
Commune de Niort

Réf DS : 20182155

Réf OSE : 2024-79191-70755

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 : Terre agricole

Adresse du bien : Rue du Grand Port, 79 000 NIORT

Valeur : 8 490€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 0,28€ HT/m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	27/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/09/2024

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

Cession d'une parcelle agricole à l'exploitant actuel qui bénéficie d'une convention précaire jusqu'au 31 mars 2025 avec la ville de Niort.

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.

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

Le bien à estimer se situe à proximité directe des parcelles propriété de l'exploitante actuelle.

Une piste piétonne a été aménagée sur le bord de la route. Cette dernière empiète sur le terrain à estimer.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	DT 134	Rue du Grand Port	30316m ²	Terre agricole

4.4. Descriptif

Grande parcelle en nature de prairie/terre agricole de superficie totale de 30316m², comprenant sur une bordure un chemin piéton d'environ 627m² de superficie, le long de la route permettant de relier deux zones d'habitations.

Cette parcelle est attenante aux parcelles propriété de l'exploitante actuelle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est actuellement exploitée sous convention précaire jusqu'au 31 mars 2025.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone Ap du PLUI du Niortais du 08/02/2024 en vigueur sur Niort.

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 non-bâti agricole en zone Ap ou N entre 2021 et 2024 à 500m alentours.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations
1	02/02/2022	Rue du Grand Port, Niort	191DT87/89	14938m ²	Ap/N	4 500€	0,30€/m ²	
2	02/03/2022	Rue du Grand Port, Niort	191DT94	4112m ²	Ap/N	1 000€	0,24€/m ²	
3	07/03/2022	Rue du Grand Port, Niort	191DT40	5791m ²	Ap/N	1 600€	0,28€/m ²	
4	09/05/2022	Rue du Grand Port, Niort	191DT39	3831m ²	N	1 150€	0,30€/m ²	
moyenne							0,28€/m ²	

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

La sélection ci-dessus correspond aux acquisitions par l'exploitante actuelle des parcelles dans le cadre de son exploitation d'élevage.

Au cas présent, la parcelle étant attenante, le tarif moyen de la sélection sera retenu, soit 0,28€/m².

La valeur vénale des 30 316m² est de 30 316*0,28=8 488,48€ arrondie à 8 490€.

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 **8 490 € HT**.

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 à 7 640€ 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 vendre à un prix plus élevé 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

