



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

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 26/09/2023

Publication :
le 06/10/2023

Délibération n° D-2023-374

**Cession de parcelles - Lotissement "Les Jardins du Dixième II"
- Rue Noël Castelain - AE n°928 et 929**

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 Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE

Excusés :

Madame Ségolène BARDET.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Cession de parcelles - Lotissement "Les Jardins du Dixième II" - Rue Noël Castelain - AE n°928 et 929

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par courriel du 3 juin 2023, le gérant de la S.A.S.U. MDBOB (domiciliée à Niort) a sollicité l'acquisition des parcelles cadastrées section AE n°928 et 929 sises rue Noël Castelain afin de finaliser la construction de maisons individuelles de l'opération de lotissement « Les Jardins du Dixième II ».

Ces terrains ont été vendus à la Ville de Niort en juillet 2022, moyennant l'euro symbolique, dans le cadre de la rétrocession des espaces communs du lotissement « Les Jardins du Dixième ». Ce foncier n'ayant pas d'affectation précise, il peut être cédé à cette société.

Par avis 1^{er} août 2023, le service du Domaine a estimé la valeur globale des parcelles susmentionnées (25 m² au total) à l'euro symbolique.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession des terrains cadastrés section AE n°928 (13ca) et 929 (12ca) à la S.A.S.U. MDBOB moyennant l'euro symbolique ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous actes, les frais étant à la charge de l'acquéreur.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Aurore NADAL

Jérôme BALOGE

Commune :
NIORT (191)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 10828Y
Document vérifié et numéroté le 04/11/2022
A Niort
Par Joanna Baudre
Géomètre principale
Signé

PTGC
171 Avenue de PARIS
B.P. 59126
79061 NIORT CEDEX 9
Téléphone : 05 49 09 98 65
ptgc.deux-sevres@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

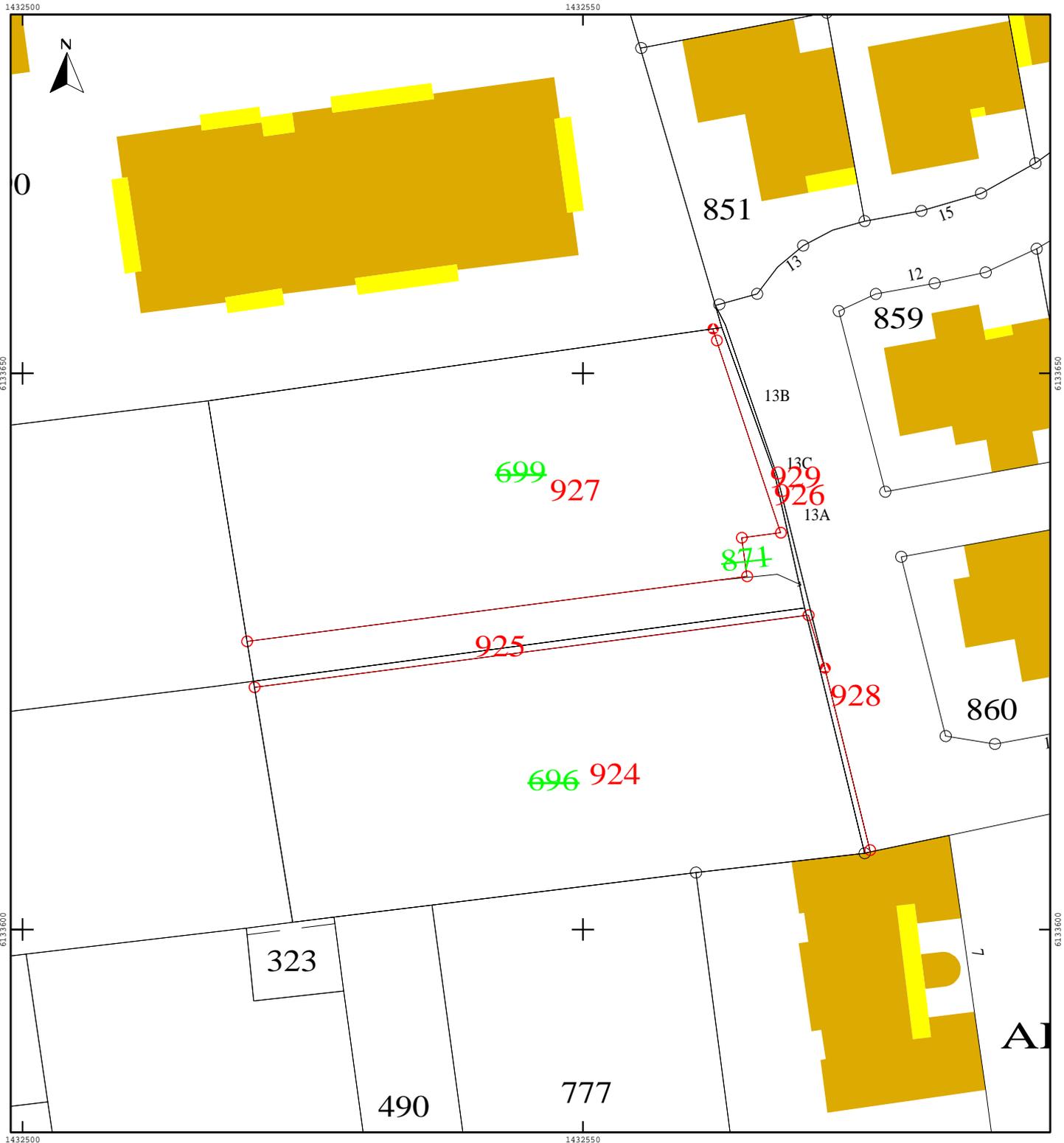
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage, ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.
A -----, le -----

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Section : AE
Feuille(s) : 000 AE 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 04/11/2022
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par BERTHOME FREDRIC (2)
Réf. : 191000AE696
Le 05/10/2022

Modification demandée par procès-verbal du cadastre





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Md



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/08/2023

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

Ville de Niort

Réf DS:13245886

Réf OSE : 2023-79191-52603

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 : TAB de très petite surface

Adresse du bien : Rue Noël Castelain, 79 000 Niort

Valeur : 1€, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	04/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/07/2023

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

Rétrocession pour intégration de la bordure dans le TAB pour construction de pavillon, suite à acquisition à tort.

Rétrocession aux mêmes conditions, soit l'euro symbolique.

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. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	AE928	Rue Castelain, Niort		Bordure de parcelle constructible
Niort	AE929	Rue Castelain, Niort		Bordure de parcelle constructible

4.3. Descriptif

Deux petites parcelles de forme très mince et très allongée formant une bordure entre deux parcelles.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort par acte du 28/07/2022

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone AUM du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016.

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

A/ Recherche de TAB de très petite taille ou d'espace commun sur Niort sur la période de 2019 à 2023, sur un périmètre de 3km autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

<i>Biens non bâtis : ... - valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	28/07/2022	Le Dixieme, Niort	AE871/870	AUM	2678m ²	1€	0€/m ²	Bien à estimer
2	09/03/2023	Rue Henri Fabre, Niort	AW554/553/552/773	UM	45m ²	1€	0€/m ²	Aménagement de trottoirs, accessoire à la voirie. rétrocession
3	13/07/2022	Rue Marguerite Yourcenar, Niort	IY112/123	UM	1524m ²	500€	0,33€/m ²	Cession à titre gratuit, voirie
4	11/01/2022	199 Quai Maurice Metayer, Niort	KV126	UM	8m ²	1€	0,13€/m ²	Très petit TAB
5	20/03/2023	10 all de Fleuriau, Niort	BM736	UM	130m ²	1€	0€/m ²	Très longue et fine bande de TAB

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

En écartant la voirie, les bandes de TAB inexploitable en tant que tel se cède à l'euro symbolique et leur valeur vénale est très faible.

Au cas présent, les deux petites parcelles vont être réintégrées à des parcelles de TAB de superficie permettant des constructions, aussi leurs valeurs vénales peuvent approcher celles de ces dernières, mais il s'agit d'une rétrocession dans les conditions identiques soit à l'euro symbolique. La valeur vénale des 25m² des deux parcelles sera par conséquent de 1€.

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 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 la Directrice et par délégation,



Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques