

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 15 DÉCEMBRE 2020

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 09/12/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 22/12/2020

Délibération n° D-2020-466

196 route de Coulonges - Incorporation d'un bien sans maître
au domaine privé de la Ville

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 Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE.

Secrétaire de séance : Valérie BELY VOLLAND

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU

Direction Patrimoine et Moyens

196 route de Coulonges - Incorporation d'un bien sans maître au domaine privé de la Ville

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Une parcelle de terrain bâti, cadastrée AH 0114, sise 196 route de Coulonges, est en état d'abandon depuis plusieurs années et crée des nuisances au voisinage proche. L'élément bâti est très endommagé et attaqué par la végétation et le terrain n'est plus accessible.

La Ville de Niort a mis en œuvre la procédure de bien sans maître prévue aux articles L.1123-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ainsi, un arrêté de bien sans maître a été édicté le 18 septembre 2019. Il prévoit en son article 3 que le propriétaire dispose d'un délai de 6 mois à compter de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité pour se faire connaître.

En l'absence de manifestation du propriétaire à l'échéance de ce délai, le bien devient sans maître et la commune peut l'intégrer par délibération dans son patrimoine dans un délai de 6 mois. A défaut de prise de délibération en ce sens dans le délai imparti, le bien revient automatiquement à l'Etat.

La dernière mesure de publicité effectuée est l'affichage sur site de l'arrêté de bien sans maître à la date du 30 septembre 2019. Ainsi, le délai de 6 mois courait jusqu'au 30 mars 2020. Or, avec le déclenchement de la crise sanitaire en raison de la Covid-19 et la suspension des procédures en cours, la date d'expiration du délai a été reportée au 1^{er} juillet 2020, date à laquelle aucun propriétaire ne s'était manifesté.

La Ville a jusqu'au 1^{er} janvier 2021 pour se prononcer sur l'incorporation dans son patrimoine de ce bien devenu sans maître.

Il est possible de l'incorporer dans le patrimoine privé communal pour en réaliser une valorisation et permettre ainsi l'entretien du terrain et la réalisation d'un projet ultérieur.

Un avis du service des domaines a été réalisé en date du 21 octobre 2020, pour valorisation d'incorporation du bien à hauteur de 26 000,00 € plus ou moins 10 %.

Les frais d'enregistrement et publication, s'il y a lieu, sont à la charge de la Ville de Niort.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'incorporation de la parcelle AH 0114 dans le domaine privé communal ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document nécessaire pour ce faire.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Bastien MARCHIVE

2020-79191V0683



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : **SERVANT Valérie**

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2703122
Réf Lido : 2020-79191V0683



FINANCES PUBLIQUES

Le 21/10/2020

Le Directeur à

MAIRIE DE NIORT

*1 PL MARTIN BASTARD
BP 00516
79 022 NIORT CEDEX*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain avec une maison en ruine
Adresse du bien : 196 route de Coulonges, Niort
Valeur vénale : 26 000€ HT +/-10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Niort

affaire suivie par :

2 – DATE

de consultation : 14/09/2020

de réception : 13/10/2020

de visite : 21/10/2020

de dossier en état : 21/10/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un bien sans maître que la commune intègre dans son patrimoine.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section AH, parcelle 114

Contenance : 1235 m² au total.

Parcelle de terrain à bâtir avec des ruines .

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : commune de Niort

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone UM du PLU de Niort

La zone UM correspond aux quartiers en périphérie du centre-ville et de sa première frange dont le mode d'occupation est mixte : habitat, activités, équipements...avec une typologie de bâti variée et non ordonnancée.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 26 000€ HT +/-10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou

2020-79191V0683

les conditions du projet étaient appelées à changer.

**Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,**



**Valérie servant
Inspectrice des finances publiques**

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/10/2020

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2703122
Réf Lido : 2020-79191V0683

MAIRIE DE NIORT

*1 PL MARTIN BASTARD
BP 00516
79 022 NIORT CEDEX*

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain avec une maison en ruine

Adresse du bien : 196 route de Coulonges, 79 000 Niort

Valeur vénale : 26 000€ HT +/-10 %.

1 – SERVICE CONSULTANT**Commune de Niort**

affaire suivie par :

2 – DATE

de consultation : 14/09/2020

de réception : 13/10/2020

de visite : 21/10/2020

de dossier en état : 21/10/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un bien sans maître que la commune intègre dans son patrimoine.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section AH, parcelle 114

Contenance : 1235 m² au total.

Parcelle de terrain à bâtir avec des ruines .

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : commune de Niort

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone UM du PLU de Niort

La zone UM correspond aux quartiers en périphérie du centre-ville et de sa première frange dont le mode d'occupation est mixte : habitat, activités, équipements...avec une typologie de bâti variée et non ordonnancée.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE*La méthode par récupération foncière est appliquée.***9 – ÉTUDE DE MARCHÉ***Le bien étant en ruine, une recherche de prix de TAB sur le secteur proche est effectuée.***Estimer un bien - Résultat de la recherche****Rappel des critères de recherche****Périmètre de recherche**

Adresse 198 rte de coulouges, 79000, Niort correspondant à la référence cadastrale : 79 191 / 000 AH 0114

Périmètre géographique : 500 m autour

Période de recherche

De 09/2017 à 09/2020

Caractéristiques du bien

Non bâti

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	117,99	128,00	61,16	132,39
2019	janvier-décembre	139,50	139,50	128,00	150,99
2020	janvier-septembre	123,31	123,31	123,31	123,31
Synthèse		122,12	128,00	61,16	150,99

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Date enregistrement	Date publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
7904P01 2018P03819	191//AE882//	79	NIORT	24 RUE DE CHAINTRE BRULEE	14/05/2018	04/06/2018	09/10/2018	981	60 000	61,16
7904P01 2018P02133	191//AE849//	79	NIORT	34 RUE PEXINOSE	16/03/2018	23/03/2018	04/07/2018	1215	108 000	88,89
7904P01 2018P03208	191//KN83//	79	NIORT	11 RUE DE LA VERTE VALLEE	20/04/2018	09/05/2018	14/09/2018	409	52 352	128
7904P01 2019P02286	191//KN75// 191//KN80//	79	NIORT	11 RUE DE LA VERTE VALLEE	20/03/2019	27/03/2019	28/09/2019	443	56 704	128
7904P01 2017P04130	191//KN72// 191//KN77//	79	NIORT	13 RUE DE LA VERTE VALLEE	01/06/2017	20/06/2017	18/09/2017	484	61 952	128
7904P01 2018P01992	191//KN78//	79	NIORT	13 RUE DE LA VERTE VALLEE	12/03/2018	20/03/2018	26/06/2018	425	54 400	128
7904P01 2017P04894	191//AD98//	79	NIORT	GROS GUERIN	12/07/2017	18/07/2017	24/10/2017	246	25 000	101,63
7904P01 2018P02889	191//AD97//	79	NIORT	GROS GUERIN	25/04/2018	26/04/2018	23/08/2018	281	26 000	92,53
7904P01 2019P13098	191//AD99//	79	NIORT	GROS GUERIN	13/12/2019	20/12/2019	21/03/2020	248	28 000	112,9
7904P01 2018P01442	191//AE873//	79	NIORT	32 RUE DU DIXIEME	31/01/2018	26/02/2018	12/06/2018	386	14 000	36,27
7904P01 2018P06629	191//AE880//	79	NIORT	36 RUE DU DIXIEME	30/08/2018	20/09/2018	01/02/2019	502	17 570	35

Pour information, la parcelle AH523, de 1419 m² a été acquise par la commune de niort en 2010 (2011P565) en tant que TAB pour 135 000€, soit 95€/m².

Cependant le terrain en question présente un fort dénivelé, puisqu'il s'agit d'une parcelle qui était utilisée par l'exploitation des carrières situées à côté et maintenant inexploitées depuis des décennies.

La végétation a pris le dessus et le terrain ne peut être visité en l'état ainsi que la maison qui paraît en ruine.

C'est pourquoi le terrain sera considéré comme du terrain d'agrément constructible au prix de 35€/m² (terme de comparaison n°10 et 11) soit un prix de terrain de : 1235*35=43 225 €

En retenant le coût de démolition pour les (94*2+10+17)=215m² de surface à démolir, de 80€/m², la parcelle de TAB est estimée à 43 225-17 200=26 025€ arbitrée à 26 000€.

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Il s'agit d'un bien sans maître.

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 26 000€ HT +/-10 %.

12 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

**Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,**


Valérie servant
Inspectrice des finances publiques