



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

**SEANCE DU 26 JUIN 2023**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 20/06/2023

Publication :  
le 30/06/2023

**Délibération n° D-2023-278**

**Cession de Parcelle - EI 57 - 8 rue Paul Sabatier - Dépôt TAN -  
Communauté d'Agglomération du Niortais**

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUITRIT, Monsieur Hervé GERARD, 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 Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Lucien-Jean LAHOUSSE

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Thibault HEBRARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Cession de Parcelle - EI 57 - 8 rue Paul Sabatier -  
Dépôt TAN - Communauté d'Agglomération du  
Niortais**

Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a délibéré en date du 20 février 2023 sur le principe d'une fin de mise à disposition par la Ville de Niort et acquisition de la parcelle EI 57, sise 8 rue Paul Sabatier à Niort.

Ce parcellaire d'une contenance de 7 835 m<sup>2</sup> et ces équipements ont été mis à disposition auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais, pour l'exercice de sa compétence Transport Urbains par la Ville de Niort, par acte de transfert (procès-verbal joint) à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Il est aujourd'hui un élément intégré d'un ensemble immobilier plus vaste constitué par la Communauté d'Agglomération du Niortais pour l'exercice de la compétence Transport Urbains, pour lequel un plan global d'investissement en réhabilitation de site est programmé à hauteur de 15 millions d'Euros. A ce titre, le volet de déploiement de production d'électricité photovoltaïque du projet nécessite la pleine propriété par la Communauté d'Agglomération de son foncier.

La Ville de Niort prend acte de la volonté de la Communauté d'agglomération du Niortais de mettre fin à la mise à disposition selon un procès-verbal de restitution à réaliser.

S'agissant d'un domaine public affecté, il est proposé, en vertu de l'art L 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la cession de la parcelle EI 57 et ses équipements, à la Communauté d'Agglomération du Niortais, sans désaffectation, pour assurer la continuité d'exercice de sa compétence Transport Urbains sur le site.

Un avis du service des domaines a été produit en date du 13 avril 2023, pour une estimation de la valeur vénale de 398 750 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Au regard de l'intérêt général de ce projet de réhabilitation qui nécessite la cession du terrain, et compte tenu des contreparties attendues pour la commune, la cession est proposée à l'euro symbolique avec dispense de paiement, les frais d'acquisition étant à la charge de l'acquéreur.

La valeur estimée de 398 750 € sera comptabilisée budgétairement au titre d'un subventionnement de la Ville de Niort à la Communauté d'Agglomération du Niortais. Ce montant sera enregistré comme une subvention d'équipement comptabilisée au compte 2041 et amortie sur 30 ans.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle EI 57 au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Niortais à l'euro symbolique avec dispense de paiement ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents afférents.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Lucien-Jean LAHOUSSE**

**Jérôme BALOGÉ**

Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : EI  
Feuille : 000 EI 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/04/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

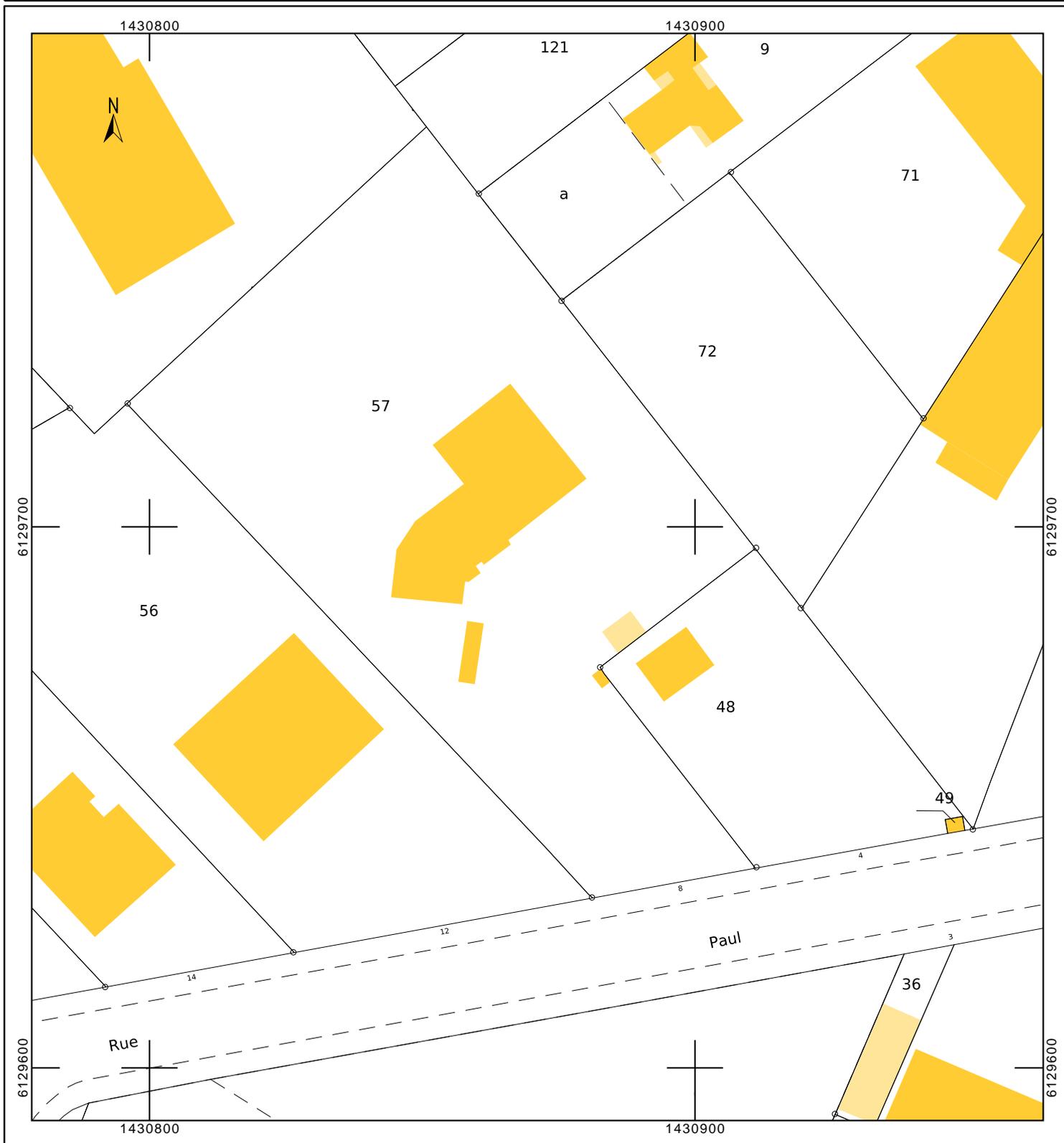
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF  
171 Avenue de PARIS 79061  
79061 NIORT CEDEX 9  
tél. 05 49 09 98 65 -fax  
ptgc.deux-sevres@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/04/2023

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 :12154679

Réf OSE : 2023-79191-28113

## 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 :*

Ensemble immobilier à usage de dépôt Transport de l'Agglomération Niortaise (TAN).

*Adresse du bien :*

8 rue Paul Sabatier, 79 000 Niort

*Valeur :*

398 750 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

## 2 - DATES

de consultation :	12/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/04/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable à la Communauté d'agglomération du Niortais, dans le cadre de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

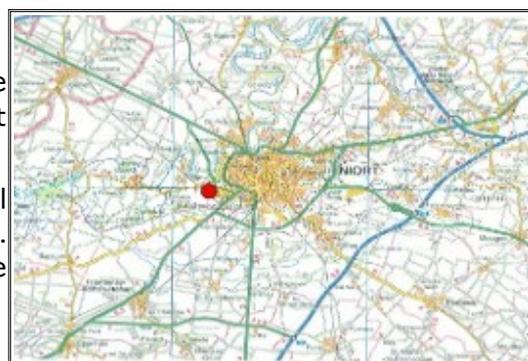
### 4.1. Situation générale

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<sup>e</sup> place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

### 4.2. Situation particulière

Situé en zone industrielle Saint Liguire à Niort, sortie de Niort vers Bessines, Transdev situé au 8 rue Paul Sabatier est facilement accessible.

La CAN est propriétaire des parcelles E148 sise au 4 rue Paul Sabatier, E19, E172 et E13 sise au 11 rue sainte Claire Deville. Ces parcelles entourent la parcelle E157 que souhaite acquérir la CAN.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	E157	Rue Paul Sabatier	7836m <sup>2</sup>	Atelier/bureaux

### 4.4. Descriptif

Ensemble immobilier d'entretien et de réparation de bus TAN, constitué d'un atelier de SU 457,48m<sup>2</sup> (mezzanine incluse) et de bureaux de 264,14m<sup>2</sup> sur une vaste zone de stationnement et manœuvre en enrobé.

Deux bâtiments modulaires présents sur le site ne seront pas estimés.

Les superficies utiles ont été transmises par le consultant. Elles sont conformes au cadastre. Ces superficies ont été retenues pour l'estimation.



## 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 UE du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 14/12/2020.

La zone UE est l'ensemble des zones d'activités économiques.

## 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

A/ Recherche d'ensemble immobilier à usage d'atelier professionnel sur Niort sur la période de 2017 à 2023, à 1km alentours par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Biens bâtis : immeuble ATE... - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	24/01/2023	14 rue Paul Sabatier, Niort	EI44	430m <sup>2</sup>	240 000€	558,14€/m <sup>2</sup>	
2	28/11/2017	37 rue Blaise Pascal, Niort	EI7	923m <sup>2</sup>	310 000€	335,86€/m <sup>2</sup>	
3	27/07/2017	54 rue de Pied de fond, Niort	EI4	397m <sup>2</sup>	206 000€	518,89€/m <sup>2</sup>	
4	04/04/2018	12 rue de la Plaine, Niort	HB3/2/1	442m <sup>2</sup>	145 000€	328,05€/m <sup>2</sup>	
					moyenne	435,23€/m <sup>2</sup>	

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

De plus, la CAN a acquis en 2014, l'ensemble immobilier cadastré EI 3, 11 rue Sainte Claire Deville, Niort, attenant au dépôt TAN, 850 000€ pour 2075m<sup>2</sup> d'atelier et 275m<sup>2</sup> de Bureaux de 1984, soit un tarif de 361€/m<sup>2</sup> pour un ensemble de grande superficie.

Pour tenir compte de l'évolution du marché et de la moindre superficie du bien à évaluer, le tarif de 550€/m<sup>2</sup> sera retenu pour l'estimation de l'ensemble immobilier dépôt TAN, soit pour les 725m<sup>2</sup> de SU, la valeur vénale est de 725\*550=398 750€.

## 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 **398 750 €**.

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 358 900€ (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 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,



Karine LEBEGUE

Inspectrice des Finances Publiques