

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 28 JUIN 2021**

**Délibération n° D-2021-232**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 22/06/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 05/07/2021

196 route de Coulonges - AH 0114 - Cession d'un terrain bâti  
cadastré

**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, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Méлина TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Excusés :**

Madame Fatima PEREIRA.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**196 route de Coulonges - AH 0114 - Cession d'un terrain bâti cadastré**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Lors de sa séance du 15 décembre 2020, le Conseil municipal a approuvé l'incorporation dans son domaine privé communal d'un « bien sans maître » sis 196 route de Coulonges, cadastré AH 0114, en devenant ainsi propriétaire. Le parcellaire de 1235 m<sup>2</sup> est constitué d'un terrain pentu en friche et d'un ensemble bâti partiellement en ruine. Il ne revêt pas d'intérêt particulier pour la collectivité et nécessite toutefois un entretien afin d'éviter la propagation de la végétation aux propriétés voisines.

Un avis des domaines en date du 21 octobre 2020 a été produit pour une valeur vénale de 26 000 € HT plus ou moins 10 % pour l'ensemble.

La Ville a reçu, en date du 10 mai 2021, une offre d'achat, en l'état du bien, après visite technique, d'un propriétaire voisin à hauteur de 30 000 € dont le projet est de réaliser un jardin d'agrément communiquant avec sa propriété contiguë ainsi que la consolidation du bâti existant (petite maison très vétuste de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville dans le but de réemployer autrement, au service de ses missions, la valeur de son actif. En conséquence, cette opération n'est pas soumise à TVA.

Il est donc proposé la cession de la parcelle AH 0114 et de son bâti existant pour un montant de 30 000 € net vendeur. Les frais d'actes sont en sus à la charge de l'acquéreur. En outre, l'acte de vente prévoira une obligation de réalisation d'un défrichage du terrain et prise de mesures conservatoires sous délai après signature.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle bâtie AH 0114, pour un montant de 30 000 € net vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur, incluant l'obligation pour celui-ci de réaliser le défrichage du terrain et prise de mesures conservatoires sous délai après signature de l'acte authentique ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le compromis de vente et/ou l'acte de vente à intervenir et toute pièce afférente.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

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 :Mme

## **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 m<sup>2</sup> 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**

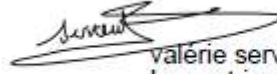
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Le 21/10/2020

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

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

**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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (€) *			
		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 m<sup>2</sup> a été acquise par la commune de niort en 2010 (2011P565) en tant que TAB pour 135 000€, soit 95€/m<sup>2</sup>.

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€/m<sup>2</sup> (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)=215m<sup>2</sup> de surface à démolir, de 80€/m<sup>2</sup>, 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

Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

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

Date d'édition : 11/05/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC  
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

