



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 25/03/2025

Publication :
le 04/04/2025

SEANCE DU 31 MARS 2025

Délibération n° D-2025-109

Régularisation de limites de voirie - Cession des parcelles -
Route d'Aiffres - LD 60, 61, 62

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, 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 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 : Véronique ROUILLE-SURAUULT

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Régularisation de limites de voirie - Cession des parcelles - Route d'Aiffres - LD 60, 61, 62

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La SCI ROUTE D'AIFFRES a sollicité la régularisation des limites de propriété de l'ensemble immobilier commercial sis route d'Aiffres dont elle est propriétaire. En effet, trois parcelles communales, de superficies minimales, situées en limite de voirie départementale, sont intégrées dans l'emprise du parking de l'ensemble commercial.

Suite au déclassement de ces parcelles approuvé par le Conseil municipal, il est proposé de les céder à la SCI, moyennant le prix global de 9,00 €, conformément à l'estimation du Domaine du 14 février 2025 :

Parcelle	Superficie
LD 60	34 m ²
LD 61	60 m ²
LD 62	35 m ²

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession à la SCI ROUTE D'AIFFRES des parcelles cadastrées section LD n°60, 61 et 62, d'une contenance globale de 129 m², moyennant le prix total de 9,00 € ;
- autoriser la signature de tous actes à intervenir à cet effet, les frais notariés étant pris en charge par l'acquéreur.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Véronique ROUILLE-SURAUlt

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/02/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

à

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Niort

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

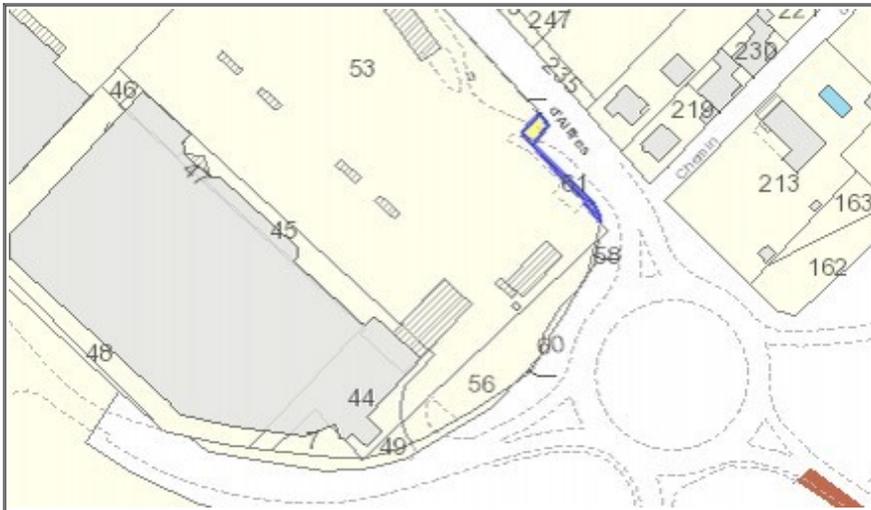
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 22490830

Réf OSE : 2025-79191-11838

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 :

Délaissé routier non bâti

Adresse du bien :

Route d'Aiffres, 79 000 Niort

Valeur :

9€, soit 0,07€/m² HT

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	13/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/> Dans le cadre d'un échange tripartite (SCI/Commune de Niort /Département)
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

Ensemble de 3 parcelles de petites superficies et de formes irrégulières en bordures de voiries, dans le cadre d'une régularisation de limite entre le domaine public constituant la voirie et l'espace parking de l'ensemble commercial voisin.

Actualisation de l'avis de 2023, pour permettre à la commune de déclasser les parcelles du domaine routier puis de prendre une délibération pour leurs cessions.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances et elle est la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

Les parcelles concernées constituent la limite entre le bord du domaine public départemental (route) et le parking et voies de circulations de l'ensemble commercial voisin.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	LD60	Route d'Aiffres, Niort	34m ²	Non bâti
NIORT	LD61	Route d'Aiffres, Niort	60m ²	Non bâti
NIORT	LD62	Route d'Aiffres, Niort	35m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

Emprises de petites superficies en forme allongée, qui peuvent être considérées comme du délaissé routier. Ces emprises n'apportent aucune plus-value à l'ensemble immobilier voisin.

Il s'agit d'une régularisation de limites pour permettre un contour régulier du domaine public départemental, dans le cadre d'un échange entre la SCI/ la ville de Niort et le Département des Deux-Sèvres.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone A et UXc du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 08/02/2024.

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules. La zone UXc est une Zone à dominante commerciale

La zone Agricole correspond aux zones cultivées ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La 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

Études de marché

8.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaisons en nature de Non bâtis sur la commune de NIORT pour des petits terrains entre 0 et 70m² de 2022 à 2025 à 3km autour de la parcelle cadastrée 191LD60, route d'Aiffres, Niort.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
7904P01 2024P05429	191//LD/58// 191//LD/57// 191//LD/54// 191//LD/55//	79	NIORT	RTE D'AIFFRES	26/12/2023	35	1	0,03
7904P01 2024P03885	191//DH/455// 191//DH/453//	79	NIORT	149 RTE D'AIFFRES	21/03/2024	6	1	0,17
7904P01 2022P04516	191//CV/606//	79	NIORT	6 RUE DU DOC ROUX	28/02/2022	14	1	0,07
7904P01 2024P08795	191//HD/300//	79	NIORT	122 B RUE DE GOISE	18/06/2024	17	1	0,06
7904P01 2023P02736	191//BT/432//	79	NIORT	23 RUE MADAME DE ÇAYLUS	22/02/2023	13	1	0,08
7904P01 2023P01608	191//BS/95//	79	NIORT	13 RUE RABELAIS	10/01/2023	18	1	0,06
7904P01 2023P06498	191//HD/262//	79	NIORT	RUE DE ROMAGNE	04/05/2023	53	1	0,02

Cette cession étant dans le cadre d'un échange tripartite de parcelles de même nature, de superficie et de forme similaires, la valeur vénale des parcelles sera estimée au tarif reconduit soit 0,07€/m² indiqué dans l'avis de 2023.

Au cas présent, le terme privilégié au sein de la sélection ci-dessus est le terme n°1 du 26/12/2023 correspondant à une transaction avec le département 79. Cette vente a eu lieu à l'euro symbolique.

8.2 Arbitrage

La cession de ces parcelles s'effectue dans le but d'adoucir le contour du domaine public communal et départemental.

Leurs superficies de petite taille, leurs formes irrégulières ne permettent pas de qualifier le terrain de terrain à bâtir ou de terrain d'agrément, mais seulement de délaissé routier et l'usage en est limité. Le tarif 0,07€/m² issu de l'avis domanial de 2023 sera reconduit.

Soit pour les 129m², la valeur vénale du bien est de 9€.

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 **9 €**.

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 céder 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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

Plan cadastral - rond-point route d'Aiffres, Intermarché

