



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

SEANCE DU 31 MARS 2025

Délibération n° D-2025-111

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 25/03/2025

Publication :
le 04/04/2025

Cession d'une parcelle de terrain boisé - Chemin du Lac - HA
17

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

Cession d'une parcelle de terrain boisé - Chemin du Lac - HA 17

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'une parcelle d'une superficie de 1 575 m² cadastrée section HA n°17 sise chemin du Lac.

est intéressée par l'acquisition de cette parcelle communale, en limite de ses établissements, afin de faciliter l'élaboration du schéma de mise en sécurité de ses installations classées.

Conformément à l'avis de valeur délivré par le service du Domaine le 25 novembre 2024, un accord a été conclu au prix de 5 €/m², soit la somme globale de 7 875 €, pour la cession de cette parcelle de 1 575 m², étant précisé que l'ensemble des frais (bornage, frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Par ailleurs, le terrain, en nature de bois, étant inscrit en « Espace Boisé Classé » au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Déplacements en vigueur, conformément aux articles L.113-1 à 7 du Code de l'urbanisme, cette vente fera l'objet des conditions particulières exposées ci-après, que l'acheteur s'engage à respecter :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit ;
- les demandes d'autorisation de défrichement seront rejetées de plein droit ;
- les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces sont soumises à déclaration préalable (DP).

De plus, l'acquéreur devra veiller particulièrement à garder opaque la haie qui sépare son emprise de l'hippodrome voisin.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession, à la société propriétaire des terrains riverains cadastrés section HA n°15 et 58 sis 201 rue Jean Jaurès, de la parcelle cadastrée section HA n°17, d'une contenance de 1 575 m², moyennant le prix de 5 €/m², soit la somme globale de 7 875 €, et aux conditions particulières indiquées ci-dessus ;

- autoriser la signature de tous actes à cet effet, les frais associés à cette aliénation 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

Véronique ROUILLE-SURAUlt

Jérôme BALOGÉ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/11/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Commune de Niort

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

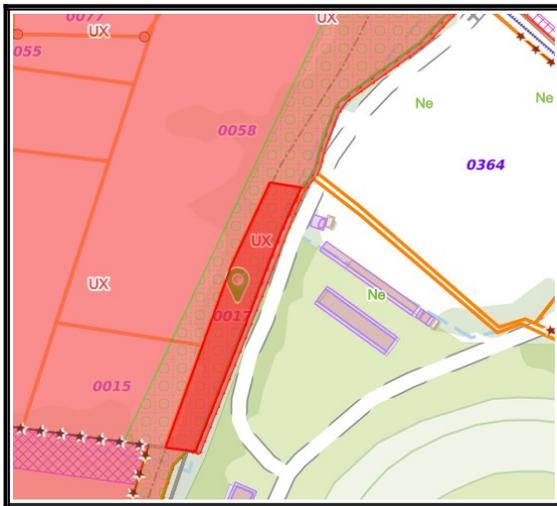
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 20668757

Réf OSE : 2024-79191-78619

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 :

Non bâti – bande de taillis en zone EBC

Adresse du bien :

Chemin du Lac, 79 000 Niort

Valeur :

7 875€, soit 5€/m² HT assorti 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 :	25/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/10/2024

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

Projet de cession de la parcelle de taillis en zone UX à l'entreprise voisine pour permettre une mise en sécurité des installations classées.

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.

Le bien se situe sur le bord de la Sèvre Niortaise à proximité de l'ancien moulin de Comporté désaffecté.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	HA 17	Chemin du Lac	1 575 m ²	Non bâti - Taillis

4.3. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire attenante à la propriété du futur acquéreur, sans accès direct à la voie publique, en nature de Bois-Taillis considérée inconstructible puisque en zone EBC du PLUI bien que le zonage soit en UX.

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 UX du PLUI du Niortais en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 08/02/2024.

La zone UX correspond au secteur accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers ..., dans le respect des règles spécifiques.

Zone classée en EBC, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

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 comparaison en nature de terrains non bâti sur la commune de NIORT de 2018 à 2024 à 1km autour du bien à estimer en zone UX.

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	urbanisme
191//ES/124// 191//ES/61//	79	NIORT	AV ST JEAN D ANGELY	04/12/2018	3714	22 284	6	UX
191//ES/126//	79	NIORT	285 DEPOT DE ROMAGNE	06/07/2020	3118	18 708	6	UX
191//ES/125//	79	NIORT	285 DEPOT DE ROMAGNE	14/12/2020	1267	6 335	5	UX
191//ES/125//	79	NIORT	285 DEPOT DE ROMAGNE	16/03/2021	1267	7 602	6	UX

La parcelle ES 125 est en nature de taillis et sa superficie est similaire au bien à estimer, aussi son tarif sera retenu pour l'estimation.

Une recherche élargie a été effectuée sur 5km autour du bien, entre 09/2021 et 09/2024

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	urbanisme
191//AI/103// 191//AI/97//	79	NIORT	LES COCLONNES	05/05/2022	925	3 000	3,24	N/EBC
191//KC/22//	79	NIORT	ILOTS DE GRANGE	19/07/2023	440	600	1,36	N/EBC
191//AI/97//	79	NIORT	LES COCLONNES	28/11/2023	290	2 000	6,9	N/EBC
191//HS/40//	79	NIORT	POTERE	09/03/2023	502	100	0,2	N/EBC

Le zonage et la situation des parcelles ne correspondent pas au bien à estimer, aussi cette étude ne sera pas retenue.

8.2 Arbitrage

La parcelle en nature de bois taillis en zone UX se situe à proximité directe de la propriété du futur acquéreur, aussi le tarif de 5€/m² de l'étude de non bâti en zone UX sera retenu.

Soit pour les 1 575m², la valeur vénale est de 1 575m² x 5 €/m²= 7 875€.

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 **7 875€** soit **5€/m²**.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 7 000 € arrondie.

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

