



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

SEANCE DU 31 MARS 2025

Délibération n° D-2025-113

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 25/03/2025

Publication :
le 04/04/2025

Cession de terrains - Lieu-dit Les Alouettes - YE 97 et 181

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 Méline 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 de terrains - Lieu-dit Les Alouettes - YE 97 et
181**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire de parcelles cadastrées section YE n°97 et 181, d'une superficie totale de 1 323 m² sises au lieu-dit Les Alouettes.

Ces terrains agricoles, classés en zone A (agricole) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Déplacements, sont actuellement mis à la disposition de l'EARL DES FRENES pour son activité.

a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ces parcelles.

Après la réalisation de la vente l'acquéreur envisage la poursuite de la location de ces parcelles au profit de l'exploitation agricole .

Conformément à l'avis de valeur délivré par le service du Domaine le 6 janvier 2025, un accord a été conclu au prix de 0,30 €/m², soit la somme globale de 400 €, pour la cession de ces parcelles de terre. L'ensemble des frais (bornage, frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession des parcelles cadastrées section YE n°97 et 181, d'une contenance de 1 323 m², moyennant le prix de 0,30 €/m², soit la somme globale de 400 € ;
- 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-SURAUULT

Jérôme BALOGE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/01/2025

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

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

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

Commune de Niort

Réf DS : 21544988

Réf OSE : 2024-79191-92191

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terre agricole

Adresse du bien : Lieu Dit les Alouettes, 79 000 NIORT

Valeur : 400 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 5 % soit 0,30€ HT/m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	19/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/12/2024

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

Cession d'une parcelle agricole à l'exploitant actuel qui bénéficie d'une convention précaire jusqu'au 31 Décembre 2024 avec la ville de Niort.

¹ 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^e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

Le bien est situé le long de la D611, en périphérie de Niort, bd Pierre Mendès France, en direction d'Aiffres.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	YE 97	Les Alouettes	900m ²	Terre agricole
NIORT	YE 181	Les Alouettes	423m ²	Terre agricole

4.4. Descriptif

Ensemble de deux parcelles attenantes de forme rectangulaire en longueur située sur le bord de la D611 en périphérie extérieure de Niort dans la direction de la commune d'Aiffres. Parcelles en nature de prairie/terre agricole de superficie totale de 1 323 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est actuellement exploitée sous convention précaire jusqu'au 31 Décembre 2024.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone A du PLUI du Niortais du 08/02/2024 en vigueur sur Niort.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe 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

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de parcelles non-bâties agricoles en zone A entre 2020 et 2024 à 3 km alentours.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations	
1	18/09/2020	Les alouettes, Niort et Aiffres	191YE 193/003AA29 et ZE886	23 246m ²	A	6 508,88€	0,28€/m ²		
2	28/12/2021	Les Alouettes, Niort	191YE 177/23 et EX 124	14 530m ²	A	4 069€	0,28€/m ²		
3	14/06/2023	Les herses Aiffres et Niort	191O137 et 3ZX26	18 480m ²	A	5 500€	0,30€/m ²		
4	15/05/2024	Pissardant Aiffres et niort	3ZE892...191YE 126/161	75 096m ²	A	26 776€	0,36€/m ²		
5	17/04/2024	Beauregard, Aiffres	3AH14	2 269m ²	A	681€	0,30€/m ²		
							moyenne	0,30€/m ²	

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

La valeur moyenne de la sélection sur la zone des terres agricoles en zone A est de 0,30€/m². Les cessions des deux termes de comparaison situés à proximité directe en zone A datent de 2020 et 2021 pour des tarifs de 0,28€/m². Il s'agit des termes les plus anciens, aussi il sera retenu la moyenne de 0,30€/m² issue de l'ensemble de la sélection dont des termes de 2024 situés sur la commune d'Aiffres.

La valeur vénale des 1 323m² est de $1\ 323\text{m}^2 \times 0,30\text{€/m}^2 = 396,9\text{€}$ arrondi à 400€.

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 **400 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de vente à 380€.

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 élevé 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,
Valérie SERVANT



Inspectrice des Finances Publiques

Parcelles YE 97 et 181

