



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

SEANCE DU 31 MARS 2025

Délibération n° D-2025-114

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 25/03/2025

Publication :
le 04/04/2025

Cession d'un ensemble de parcelles - Rue Léon Bourgeois et
rue de la Verrerie - AW 704, 726, 528, 788, 738, 236, 731, 743,
747, 745, 646

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'un ensemble de parcelles - Rue Léon Bourgeois et rue de la Verrerie - AW 704, 726, 528, 788, 738, 236, 731, 743, 747, 745, 646

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble de terrains nus, classés en secteur constructible UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, situés en cœur d'îlot à l'arrière de la route de Coulonges et des rues de la Verrerie et Léon Bourgeois. Sont concernées les parcelles cadastrées AW 704, 726, 528, 788, 738, 236, 731, 743, 747, 745, 646 pour une contenance totale de 7 054 m².

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un appel à projet en janvier 2018, pour lequel la candidature de la [] a été retenue pour la réalisation d'un programme immobilier de logements permettant de préserver la qualité du cadre de vie de ce secteur, en cohérence avec les espaces naturels et le tissu urbain existants.

Il est précisé que la parcelle originellement cadastrée section AW n°65 et portant désormais le numéro 788, a fait l'objet préalablement de la délibération n°2024-571 du 9 décembre 2024 afin d'approuver la scission de la copropriété sur l'ensemble immobilier cadastré section AW n°65.

Un accord a été conclu au prix de 211 620 € (soit 30 €/m²) sur la base d'un avis du service des Domaines du 10 décembre 2024.

L'ensemble des frais (bornage, frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé que la réalisation de cette vente par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de [] soit au profit de toute autre personne morale que cette dernière se réserve le droit de désigner.

Il s'agit pour la Ville de Niort d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession des parcelles cadastrées section AW 704, 726, 528, 788, 738, 236, 731, 743, 747, 745, 646, d'une superficie de 7 054 m² à [], moyennant le prix de 211 620 € ;

- 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 BALoGE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/12/2024

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

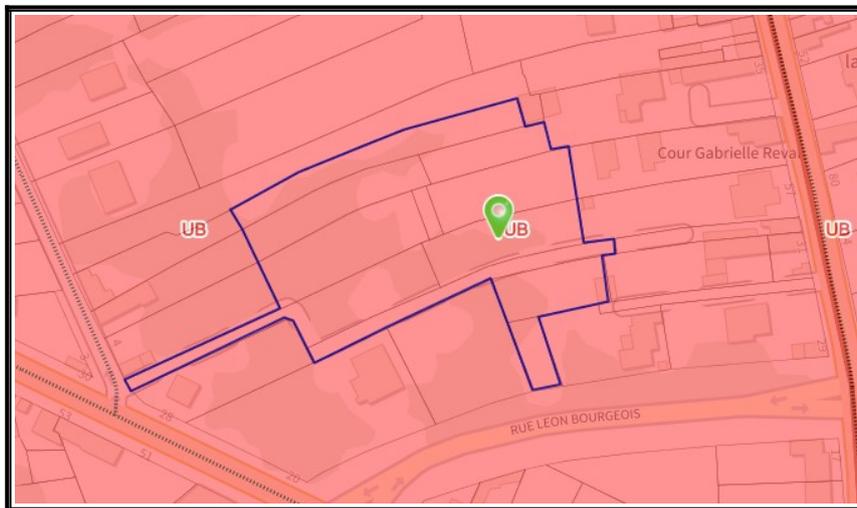
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 21121557

Réf OSE : 2024-79191-85394

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 : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue Léon Bourgeois, 79 000 Niort

Valeur : 207 300€, soit 30€/m² HT 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 :	22/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/12/2024

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

Projet de cession d'une emprise de foncier pour une opération d'aménagement par un constructeur.

Une promesse de vente d'une emprise de 6 910m² signée par la commune de Niort pour un montant de 172 750€ a été transmise. Cette dernière est caduque, aussi, la commune saisit à nouveau le service des Domaines pour une nouvelle estimation.

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.

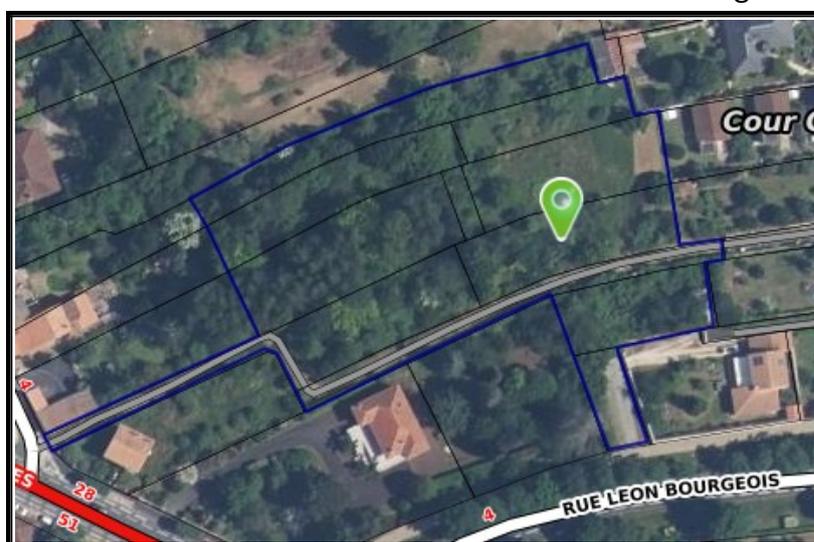
4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	AW704	23 Rte de Coulonges	255m ²	Non bâti
NIORT	AW726	33 Rte de Coulonges	768m ²	Non bâti
NIORT	AW528	33 Rte de Coulonges	85m ²	Non bâti
NIORT	AW65/lot4	35 Rte de Coulonges	447m ²	Non bâti
NIORT	AW738	29 Rte de Coulonges	380m ²	Non bâti
NIORT	AW236	Rte de Coulonges	549m ²	Non bâti
NIORT	AW731	4 Rue de la Verrerie	833m ²	Non bâti
NIORT	AW743	Av de Nantes	1 027m ²	Non bâti
NIORT	AW747	Rue de la Verrerie	1 023m ²	Non bâti
NIORT	AW745	2 Rue de la Verrerie	759m ²	Non bâti
NIORT	AW646	31 Rte de Coulonges	784m ²	Non bâti

4.3. Descriptif

Sur un ensemble de parcelles de contenance totale de 7 069m², une emprise de 6 910m² de terrain à bâtir non viabilisé à détacher suivant besoin. Cet ensemble dispose de deux accès à la voie publique, dont un vers l'avenue de Nantes et l'autre vers la rue Léon Bourgeois.



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

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 à bâtir sur la commune de NIORT de 2021 à 2024 à 5km autour du bien à estimer, Niort.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ² HT	Observations	
1	03/07/2023	Bld Jean Moulin, Niort	EP565	7 486m ²	UB	350 000€	46,75€/m ²	Vente à Batipro	
2	17/06/2022	125 Av de Nantes, Niort	AY629	3 728m ²	UB	298 240€ HT	80€/m ² HT	TAB pour résidence hôtelière d'affaire et étudiante	
3	05/05/2022	1 rue Suzanne Lacore, Niort	DN354	3358m ²	UB	174 000€	51,81€/m ²	Vte commune/SEMIE à l'euro symbolique	
4	22/05/2023	Rue du Moulin à vent, Niort	HV009	3 823m ²	1AUh	80 000€	20,93€/m ²	Terrain à urbaniser	
5	07/11/2023	Rue de la Vallée Guyot, Niort	HI44/128	18 016m ²	1AUh	440 000€	22,76€/m ²	OAP GUYOT/ Vte VDN/ AG foncier	
6	08/01/2024	Route d'Aiffres, Niort	DE255/551/545/441	7 199m ²	1AUh	160 000€	22,22€/m ²	Vente VDN/DGLLEP	
							moyenne	40,58€/m ²	

8.2 Arbitrage

Les terrains à bâtir en zone UB de superficie comprise entre 3 300m² et 7 500m² s'échangent pour des tarifs allant de 46,45€/m² HT à 80€/m² HT.

Les terrains à aménager en zone 1AUh de grandes superficies s'échangent pour des tarifs allant de 21€/m² à 23€/m² HT.

Au cas présent, il s'agit d'une vente entre la commune et la SEMIE pour un projet d'aménagement d'un ensemble de parcelles en zone UB, dans le centre de Niort, aussi il sera retenu une moyenne entre le tarif du terme n°3 (vente entre la commune et la SEMIE) et les tarifs des 3 termes de terrains à aménager en zone 1AUh, soit 29,43€/m² HT arrondi à 30€/m²

La valeur vénale des 6 910m² est de 6 910m²x 30€/m² =207 300€ HT

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 **207 300€** soit **30€/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 186 600 € arrondis.

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,
L'adjointe à la responsable de la Mission
Domaniale,



Karine LEBEGUE,
Inspectrice des finances publiques

AW 704, 726, 528, 788, 738, 236, 731, 743, 747, 745, 646

