



---

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

---

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 09/05/2023

Publication :  
le 19/05/2023

**SEANCE DU 15 MAI 2023**

**Délibération n° D-2023-165**

Cession d'une parcelle - Rue des Maisons Rouges - Cadastrée  
HV n°163(p) - Communauté d'Agglomération du Niortais -  
Réalisation d'un parking relais

**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, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Florent SIMMONET

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Aurore NADAL, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE

**Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine**

**Cession d'une parcelle - Rue des Maisons Rouges -  
Cadastrée HV n°163(p) - Communauté  
d'Agglomération du Niortais - Réalisation d'un  
parking relais**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Communauté d'Agglomération du Niortais, au titre de sa compétence d'organisation des mobilités, a élaboré un programme de déploiement d'aires d'échanges multimodales, destinées à développer une offre alternative des mobilités visant à diminuer le nombre de déplacements motorisés.

Dans ce cadre, la création d'une nouvelle aire d'échange multimodale en lien direct avec un axe majeur de transport public et à proximité immédiate de l'avenue de Paris est envisagée sur le secteur Maisons Rouges.

C'est ainsi que la parcelle HV n°163(p), concernée par un emplacement réservé au profit de la Communauté d'Agglomération du Niortais (n°2 17 « parking relais »), est apparue comme étant idéalement située pour la réalisation de ce projet (parcelle sise à l'intersection de la route de Chauray et de la rue des Maisons Rouges).

Cette parcelle, propriété de la Ville de Niort, est d'une superficie totale de 5 414 m<sup>2</sup>. L'emprise nécessaire au projet de la Communauté d'Agglomération du Niortais est d'environ 2 690 m<sup>2</sup> qui seront à détacher après un bornage en cours de réalisation.

Un accord a été conclu au prix de 8 500,00 € (soit 3,16 €/m<sup>2</sup>), conformément à l'avis de valeur délivré par France Domaine en date du 11 avril 2023.

Les frais de bornage et de division seront à la charge de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il est précisé qu'il s'agit pour la Ville d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle HV n°163 (p), d'une superficie d'environ 2 690 m<sup>2</sup> à détacher de la superficie totale (5 414 m<sup>2</sup>), pour le prix de 8 500,00 € ;
- autoriser Monsieur Le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte à intervenir.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Florent SIMMONET**

**Jérôme BALOGÉ**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

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

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

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

Ville de Niort

Réf DS:11915918

Réf OSE : 2023-79191-22912

## 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 :*

Non bâti, espace vert

*Adresse du bien :*

30 Route de Chauray, 79 000 Niort

*Valeur :*

8 150 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M

, Ville de Niort

## 2 - DATES

de consultation :	23/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/03/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession amiable entre collectivité pour création d'un parking relais.

La parcelle est grevée d'un emplacement réservé pour la création d'un parking relais.

<sup>1</sup> 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<sup>e</sup> place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	HV163	A l'intersection entre rue des maisons rouge et route de Chauray	5414m <sup>2</sup> emprise à détacher de 2690m <sup>2</sup>	Non bâti

### 4.4. Descriptif

Partie de 2690m<sup>2</sup> à détacher des 5414m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée HV163 en nature d'espace vert, de forme triangulaire situé à l'intersection entre la route de Chauray et la rue des maisons rouge à Niort à proximité de l'avenue de Paris, en zone A avec un emplacement réservé ER pour la création d'un parking relais.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort par acte d'acquisition de 2003

## 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone A du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, Modifié le 10 décembre 2018, puis Modifié le 10 février 2020 et Modifié le 14 décembre 2020.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

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

### 8.1. Études de marché

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

Recherche de non bâti de superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup> sur un périmètre d'1km autour du bien à estimer à Niort sur la période du 01/2020 à 01/2023 par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

<i>Biens non bâtis : - valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	27/06/2022	109 rue de l'aérodrome, Niort	HK178	1237m <sup>2</sup>	UE	3744€	3,03	
2	15/11/2021	La bigoterie, Niort	IV7	3273m <sup>2</sup>	UE	20000	6,11	
3	11/03/2020	Champ cartier, Niort	ZH15	3807m <sup>2</sup>	A	1100	0,29	
4	19/10/2022	Champ roucher, Niort	IS25	3184m <sup>2</sup>	AU	10000	3,14	Exclu
5	02/07/2020	La forge, Niort	C907/908/854	4170m <sup>2</sup>	N	5000	1,2	Exclu

Le terme n° 5, sis la Forge en zone N sera exclu car le zonage ne correspond pas .

Les deux termes en zone UE et le terme en zone A seront retenus puisque la zone A correspond au zonage actuel du terrain et la zone UE est pressentie comme zone future.

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

Le terme n°3, situé Champ Cartier est le plus similaire puisque il est situé en zone A, cependant le bien à estimer a été acquis en 2003, pour un montant de 16 507,88€ les 5 414m<sup>2</sup> soit environ 3€/m<sup>2</sup>.

Cette valeur d'acquisition sera par conséquent reconduite pour la valorisation du terrain.

La valeur de 3,03€/m<sup>2</sup> du terme n°1 sera retenu du fait de la valeur d'acquisition de la parcelle.

Soit pour les 2 690m<sup>2</sup>, la valeur vénale du bien est de 8 150 € arrondie

## 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 **8 150 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 7 350€ (arrondie).

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 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.

## 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.

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.

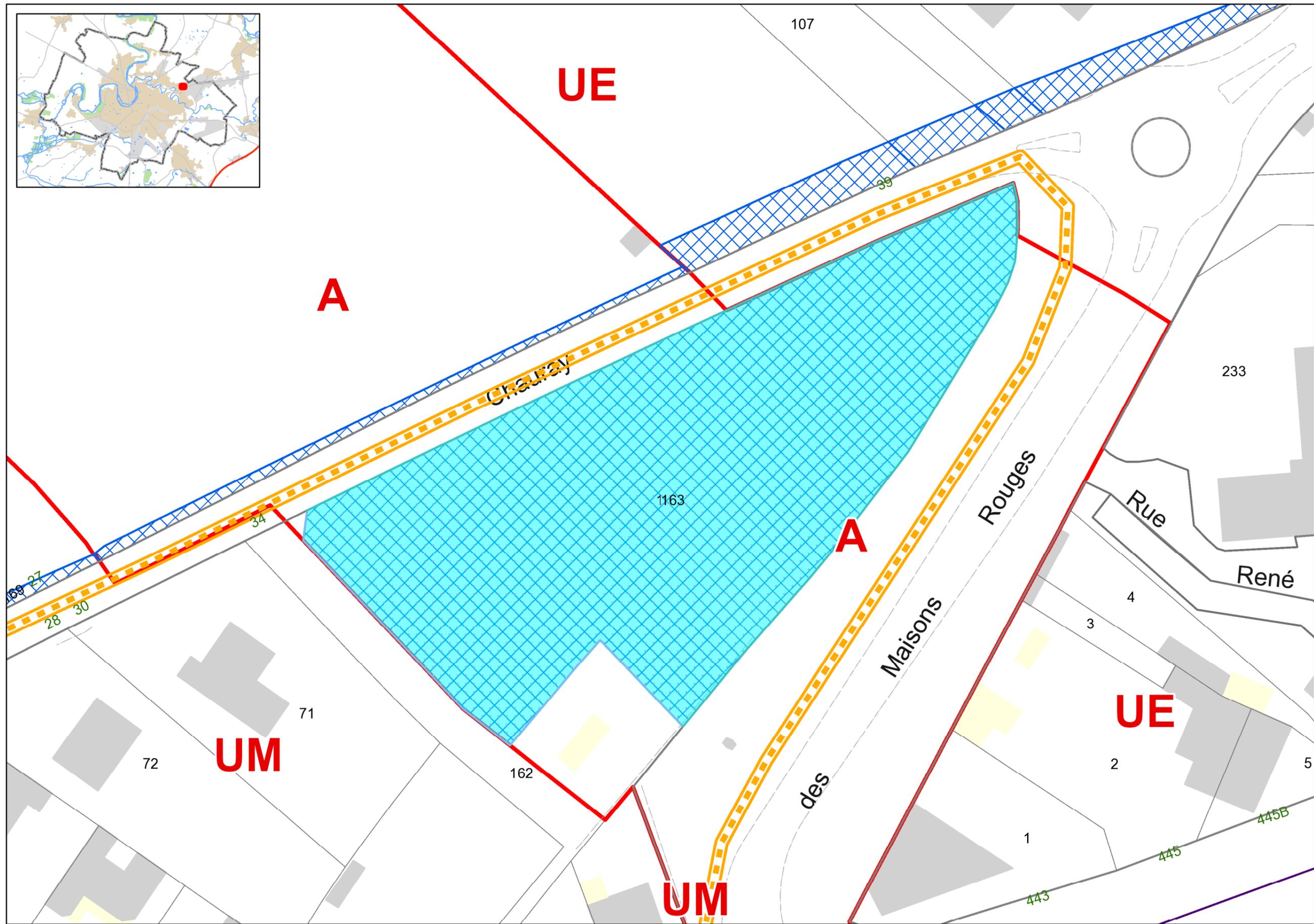
Pour la Directrice et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Servant', written over a horizontal line.

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques

# parcelle HV n° 163





Route de Chauray



Surface d'aménagement 2690m²

**LÉGENDE**

- |  |   |
|--|---|
|  Espaces verts              |  Arbres à planter                            |
|  Béton brut gris            |  Bordures type CC1                           |
|  Enrobé noir                |  Mat éclairage autonome                      |
|  Mélange terre pierre       |  Borne recharge électrique                   |
|  Grave émulsion calcaire    |  Réseau BT                                   |
|  Nœud végétalisée           |  Point de raccordement au réseau BT existant |
|  Stop routes                |  Portique limiteur de hauteur                |
|  Place de stationnement PMR |  Totem d'information                         |
|  Sens de circulation        |   |

1/250

Dossier : 220740  
Fichier : 220740-AVP-Maisons Rouges Epi.dwg

