



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

SEANCE DU 26 JUIN 2023

Délibération n° D-2023-226

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 20/06/2023

Publication :
le 30/06/2023

Régularisation de limites de voirie - Cession de parcelles à la
SCI Route d'Aiffres

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, 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, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lucien-Jean LAHOUSSE

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine**Régularisation de limites de voirie - Cession de parcelles à la SCI Route d'Aiffres**

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.

Il est proposé de céder à la SCI les parcelles suivantes, moyennant le prix global de 9 €, conformément à l'estimation du Domaine du 25 avril 2023 :

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 € ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous actes à intervenir à cet effet, les frais notariés étant pris en charge par l'acquéreur.

**LE CONSEIL
ADOpte**

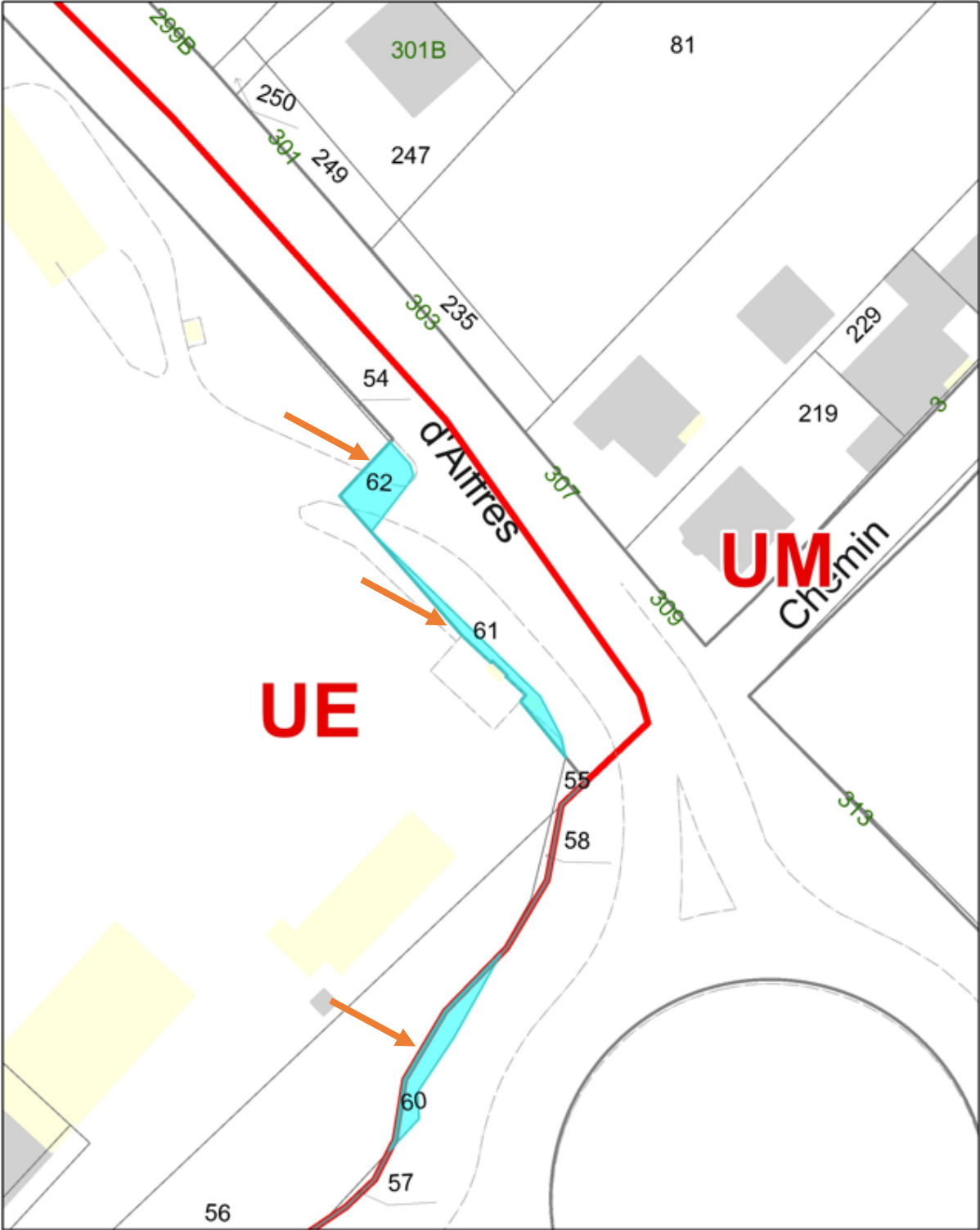
Pour : 45
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0
Excusé : 0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lucien-Jean LAHOUSSE

Jérôme BALOGÉ



Parcelles LD 60 – 61 - 62



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

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: 12246774

Réf OSE : 2023-79191-30282

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://www.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

2 - DATES

de consultation :	19/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/04/2023

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.

Une proposition de cession a été transmise en 2019 au montant de 45€/m² par la ville de Niort. La lettre en retour n'est pas transmise.

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 UM et UE du PLU en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 14/12/2020.

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 de 2020 à 2022 à 3km autour de la route d'Aiffres, Niort.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	4/03/2021	Rue André Galle, Niort	LH125/12 6	100m ²		1 000€	10	Deux petites parcelles entre bâti et transfo vendu au propriétaire voisin.	
2	13/10/2020	292 route d'Aiffres, Niort	HD302	18m ²		360€	20		
3	25/06/2020	Av de la Rochelle, Niort	DN209	50m ²	UM	1000€	20	Petite parcelle sur bord de voirie	
4	24/11/2021	422 av de Limoges, Niort	HI137	72m ²		720€	10	Petite parcelle sur bord de voirie	
5	30/12/2021	116 rue de Nambot, Niort	EP53	38m ²		360€	10		
6	28/02/2022	6 rue du Doc Roux, Niort	CV606	14m ²	UM	1€	0,07€/m ²	Espace entre deux bâtiments en bordure de voirie	
							moyenne	11,67€/m ²	

Le tableau ci-dessus correspond à une sélection d'une liste des 10 termes de comparaisons pour des terrains de petites tailles sur Niort, les tarifs se situent dans une fourchette allant de 0,07€/m² à 20€/m². Les termes sélectionnés sont retenus comme similaires et comparables.

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 le plus bas, soit 0,07€/m².

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 le plus bas issu des termes comparables ci-dessus sera retenu soit 0,07€/m².

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Servant', enclosed within a large, horizontal, oval-shaped scribble.

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques