



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

SEANCE DU 12 NOVEMBRE 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 06/11/2024

Publication :
le 15/11/2024

Délibération n° D-2024-385

Régularisations foncières sur le site du technopôle de Noron,
campus universitaire

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, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, 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, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN, Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Madame Yvonne VACKER.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Régularisations foncières sur le site du technopôle de Noron, campus universitaire

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Vu l'avis de France Domaine en date du 17 septembre 2024,

Dans le cadre de l'aménagement du campus de Noron en 2009, visant à regrouper toutes les filières universitaires sur le site de Noron à Niort, divers bâtiments d'enseignement mais également le restaurant universitaire ont été réalisés sur des terrains appartenant à la Ville de Niort et à la Communauté d'Agglomération du Niortais. Le canal de Noron a également été prolongé et des passerelles ont été aménagées.

Compte tenu des projets de réorganisation du site portés par l'Université mais également des projets de la Ville et de la Communauté d'Agglomération du Niortais, il convient de procéder aux transferts de propriété constatant l'ensemble des domanialités sur le secteur, y compris avec le Département des Deux-Sèvres et l'Etat :

1. Désignation des parcelles, propriété de la Ville de Niort, à céder à l'Université de Poitiers :

Désignation Cadastrale	Contenance m ²
KX 45	371
KX 24	376
KX 27	48
KX 41	531

2. Désignation des parcelles, propriété de la Ville de Niort, à céder à l'Etat (restaurant universitaire) :

Désignation Cadastrale	Contenance m ²
KY 118	104

3. Désignation des parcelles, propriété de la Communauté d'Agglomération du Niortais, à céder à la Ville de Niort, suite à l'aménagement de l'extension du Canal de Noron. Ces parcelles sont destinées à intégrer la réserve naturelle régionale, à l'exception de celle cadastrée KY 116p. Certains terrains devront être divisés. Les surfaces exactes seront déterminées ultérieurement après bornage par un géomètre-expert.

Désignation Cadastrale	Contenance m ²	} Avant bornage
KY 116p	3 000	
KY 111p	2 190	
KX 30p	3 400	
KY 36p	3 284	
KY 88	2 189	
KY 90	1 350	

Il est ici précisé que la cession de la parcelle KY 116p est conditionnée à une délibération de fin d'intérêt communautaire du parc de stationnement.

4. Désignation des parcelles, propriété de la Communauté d'Agglomération du Niortais, à céder à la Ville de Niort, en vue de l'aménagement d'une continuité piétonne le long de la Sèvre.

Désignation Cadastrale	Contenance m ²
KX 44	855

Les parties ont convenu de réaliser ces mutations foncières moyennant l'euro symbolique.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver les acquisitions et cessions foncières présentées ci-dessus ainsi que la signature de tous les actes à intervenir à cet effet.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour : 44
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0
Excusé : 1

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Sophie BOUTRIT

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/09/2024

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 : ddvip86.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

Réf DS: 19897564

Réf OSE : 2024-79191-66771

Commune de Niort

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien : Foncier Régularisations

Adresse du bien : Boulevard Allende, 79 000 Niort

Valeur vénale : Valeur vénale pour l'Université **3 407€**

Valeur vénale pour l'Etat **2 080€**

(le détail par parcelle figure au paragraphe 8), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M

2 - DATES

de consultation :	12/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/09/2024

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

Dans le cadre de l'aménagement du campus de Noron à Niort, divers ouvrages ont été réalisés sur du foncier propriété de la ville de Niort, il convient par conséquent de procéder aux transferts de propriété pour constater l'ensemble des domanialités.

Les transactions seront réalisées à l'Euro symbolique.

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. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	KX 32	AV Salvator Allende	457m ²	Non Bâti
Niort	KX 24	AV Salvator Allende	376m ²	Non Bâti
Niort	KX 27	AV Salvator Allende	47m ²	Bordure de route
Niort	KX 41	AV Salvator Allende	528m ²	circulation
Niort	KY118	Prairie du Galuchet	104m ²	Non bâti- terrain d'assise

4.3. Descriptif

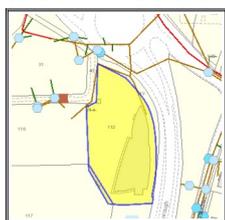
Parcelles à rétrocéder à l'Université de Poitiers :

Les parcelles cadastrées KX 41/27/24 et 32 sont à rétrocéder à l'Université. Il s'agit de délaissé routier (KX27), de circulation (KX41) ou de terrains d'agréments (KX 24 et 32), situés au sein du campus.

Parcelle à rétrocéder à l'État :

La parcelle KY118, petite parcelle de non bâti attenante à la parcelle KY 112 propriété de la CAN qui doivent être toutes deux rétrocédées à l'État. La KY112 étant la parcelle d'assise du restaurant universitaire.

La parcelle KY 118 sera estimée de la même manière que la KY112 en terrain encombré.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UE du PLUI-D en vigueur sur Niort approuvé le 08/02/2024.



La zone UE correspond au tissu accueillant des constructions, installations ou occupations du sol d'intérêt collectif ou de service public (équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques...).

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

A/ Étude pour la parcelle KY118

Recherche de terme de comparaison de non bâti en nature de TAB en zone économique sur Niort sur la période de 2021 à 2024, sur un périmètre de 10km autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : Avenue Salvador Allende, 79000 Niort

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 04/2021 à 04/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti Terrain à bâtir

Surface du terrain : de 3000 à 5000 m²

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	PLU	observations
3//ZX/196//	79	AIFFRES	116 RUE DES HERSES	16/11/2021	4300	68 800	16	UX	
3//ZX/142//	79	AIFFRES	185 RUE DES HERSES	26/07/2022	4000	60 000	15	UX	
191//HX/194//	79	NIORT	RUE GUTENBERG	15/06/2022	3567	178 350	50	AUE	
191//AY/629//	79	NIORT	111 AV DE NANTES	17/06/2022	3728	357 888	96	AUM	
191//DN/354//	79	NIORT	1 RUE SUZANNE LACORE	05/05/2022	3358	1	0	UM	Vente commune/AA estimé 174 000€ soit 51.81€/m ²

Le tarif du terme n°4, situé sur Niort en zone AUM ne correspond pas puisque parcelle de TAB destinée à de l'habitation, tout comme le terme n°5.

Les deux premiers termes se situent sur Aiffres, commune à proximité directe de Niort. Ces termes seront écartés puisque situés en dehors de Niort.

Le terme n°3 situé sur Niort en zone AUE sera retenu comme terme privilégié, pour le calcul de la valeur du terrain d'assiette.

Considéré comme du terrain immobilisé. La valeur du terrain d'assiette se calcule de la manière suivante :

<p>Valeur du terrain d'assiette</p> <p>=</p> <p>Valeur du terrain nu et libre (valeur pleine) à la date de rupture</p> <p>—</p> <p>Abattement proportionnel à l'immobilisation du terrain</p>
--

Cette immobilisation est fonction :

- de la durée de vie des constructions (ou DNU : Durée Normale d'Utilisation),
- de la densification de la parcelle (encombrement)

Un abattement de l'ordre de 40 % est traditionnellement appliqué à une parcelle densifiée à hauteur des possibilités données par le PLU, par un immeuble en bon état au niveau du gros œuvre.

La valeur du terrain d'assiette du restaurant universitaire (parcelle KY112), soit les 5 089m² sont estimés à hauteur de 50€/m² auxquels un abattement de 40 % sera appliqué, soit 5 089m²*50€/m²-60%(5 089*50)=101 780€.

Soit un tarif de 20€/m².

Comme la commune n'est propriétaire que de la parcelle KY 118, ce tarif sera appliqué aux 104m² correspondant à cette parcelle.

Soit 104m²*20=2 080€.

B/ Étude pour les parcelles restantes en natures d'espace vert, circulation, ou délaissé

Les parcelles en natures de non bâti, se situent en zone UE, aussi une recherche de parcelles de petites tailles sur Niort a été effectuée, en zone UE ou autre.

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations
1	01/09/2020	Rue Charles Darwin, Niort	II115	211m ²	UE	510€	2,42€/m ²	Vente CAN/ commune
2	17/10/2022	120A Av de Paris, Niort	CR535	7m ²	Uca	77€	11€/m ²	Vente commune Trottoir
3	6/11/2020	259 av de Paris, Niort	CN264	19m ²	Uca	50€	2,63€/m ²	cour
4	15/11/2021	La Bigoterie, Niort	IV7	3273m ²	UE	20 000€	6,11€/m ²	TAB en ZAC
5	20/08/2019	78 rue de Telouze, Niort	KO172	48m ²	UB	480€	10€/m ²	Acquisition ville de niort
6	02/03/2020	Rue de la Gainerie, Niort	KH141	14m ²	UB	154€	11€/m ²	Trottoir/ acquisition ville
						moyenne	7,19€/m ²	

Les parcelles sont aménagées et entretenues puisque d'un usage destiné au public.

La ville de Niort pour des acquisitions ou des cessions de partie de trottoir ou de petites parcelles retient le tarif entre 10 et 11€/m². Cependant au cas présent, il s'agit de petites parcelles en zone UE aussi deux termes privilégiés ressortent de l'étude, soient le terme n°1 au tarif de 2,42€/m² et le terme n°4 au tarif de 6,11€/m². Au cas présent, s'agissant de transfert entre entités publiques, le tarif bas de 2,42€/m² sera retenu.

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

En conclusion : le tarif de 20€/m² est retenu pour valoriser les terrains d'assiettes et 2,42€/m² pour les espaces verts aménagés en zone UE.

Rétrocession à l'Université :

Référence cadastrale	contenance	Valeur unitaire retenue	Valeur vénale	Méthode utilisée
KX 41	528m ²	2,42€/m ²	1 278€	Partie à rétrocéder à l'Université Par comparaison
KX 27	47m ²	2,42€/m ²	114€	Partie à rétrocéder à l'Université Par comparaison
KX 24	376m ²	2,42€/m ²	910€	Partie à rétrocéder à l'Université Par comparaison
KX 32	457m ²	2,42€/m ²	1105€	Partie à rétrocéder à l'Université Par comparaison
Total :	1 408m²	2,42€/m²	3 407€	

Rétrocession à l'État :

Référence cadastrale	contenance	Valeur unitaire retenue	Valeur vénale	Méthode utilisée
KY 118	104m ²	20€/m ²	2 080€	Partie à rétrocéder à l'Etat – calcul terrain d'assiette immobilisé avec abattement forfaitaire.

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 :

Valeur vénale pour l'Université	3 407€	Valeur minimale : 3 066 €
Valeur vénale pour l'Etat	2 080€	Valeur minimale : 1 872€

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % à la baisse.

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 céder 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.

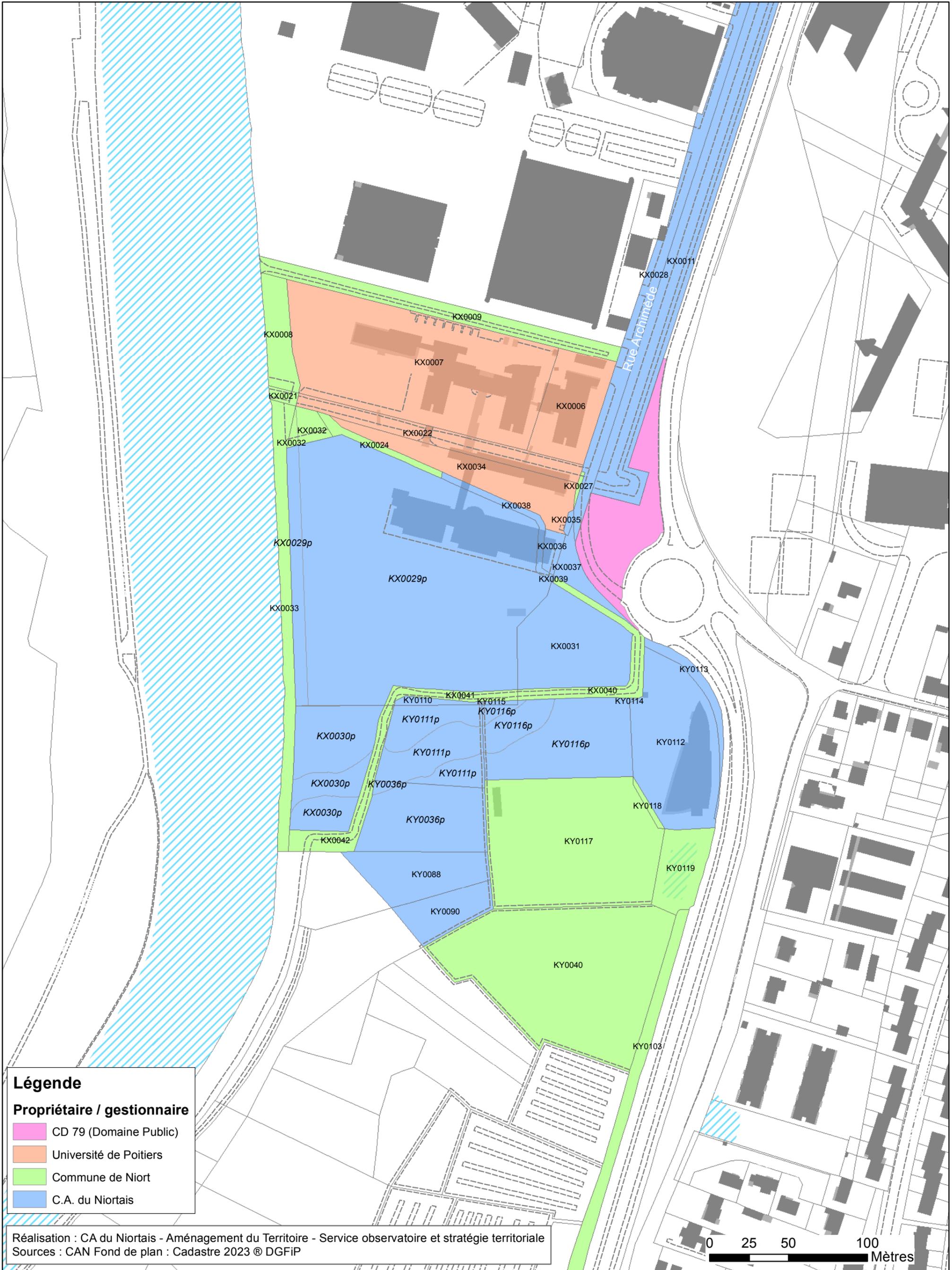
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

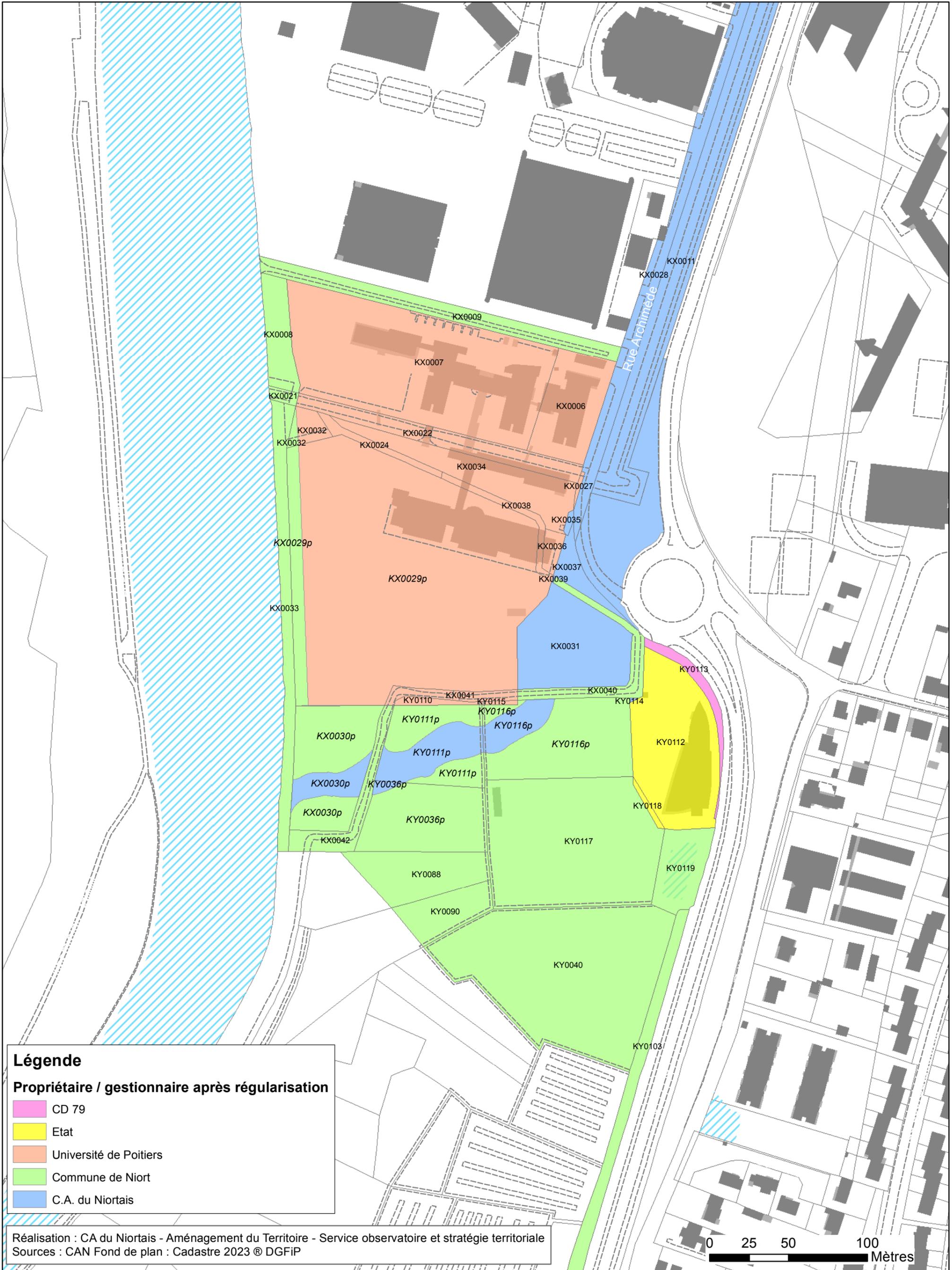
Pour la Directrice et par délégation,

Karine LEBEGUE



Inspectrice des Finances Publiques





Légende

Propriétaire / gestionnaire après régularisation

- CD 79
- Etat
- Université de Poitiers
- Commune de Niort
- C.A. du Niortais