



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

SEANCE DU 27 JANVIER 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 21/01/2025

Publication :
le 31/01/2025

Délibération n° D-2025-46

Cession d'une emprise d'un terrain - Impasse du Moulin de
Comporté - Parcelle BC 444

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, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, 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 : Sophie BOUTRIT

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Karl BRETEAU, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

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

**Cession d'une emprise d'un terrain - Impasse du
Moulin de Comporté - Parcelle BC 444**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Les propriétaires du terrain cadastré section BC n°442 sont intéressés par l'acquisition d'une emprise d'environ 150 m² (comprenant le mur de soutènement) à détacher de la parcelle communale cadastrée section BC n°444 située impasse du Moulin de Comporté, en limite de leur bien.

Conformément à l'avis de valeur délivré par le service du Domaine le 24 octobre 2024, un accord a été conclu au prix de 10 €/m², soit la somme globale approximative de 1 500 €, pour la cession de cette emprise d'une surface de 150 m² environ (superficie exacte à déterminer à l'issue du bornage), étant précisé que l'ensemble des frais (bornage, frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Par ailleurs, cette vente fera l'objet des conditions particulières exposées ci-après, que l'acheteur s'engage à respecter :

- constitution d'une servitude de passage pour l'accès au réseau électrique souterrain d'alimentation de l'ouvrage hydraulique situé à proximité ;
- frais d'entretien du mur de soutènement de la berge à la charge de l'acquéreur ;
- interdiction de plantation d'arbres et arbustes à moins de 6 mètres du tracé des réseaux d'alimentation électrique de l'ouvrage hydraulique ;
- interdiction d'implantation de clôture lourde (qui nécessite des ancrages dans des plots ou des longrines bétons) ou mur de clôture afin de garantir l'accès aux réseaux avec des engins de chantiers mécaniques.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession aux propriétaires de la parcelle cadastrée section BC n°442, d'une portion de la parcelle cadastrée section BC n°444, d'une contenance approximative de 150 m², moyennant le prix de 10 €/m², soit la somme globale approximative de 1 500 €, aux conditions particulières indiquées ci-dessus ;
- 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 :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Sophie BOUTRIT

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24/10/2024

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 : 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

Commune de Niort

Réf DS: 20396140

Réf OSE : 2024-79191-73554

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 :

Non bâti bords de Sèvres

Adresse du bien :

1 imp du Moulin de Comporte, 79 000 Niort

Valeur :

1 500€, soit 10€/m² HT assorti 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 :	08/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/10/2024

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 d'environ 150m² à détacher de la parcelle BC 444 en bordure de Sèvre Niortaise au propriétaire voisin pour permettre d'étendre sa propriété jusqu'à la rive.

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.

Le bien se situe sur le bord de la Sèvre Niortaise à proximité de l'ancien moulin de Comporté désaffecté.

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	BC444	Impasse du Moulin de Comporté	444 m ²	Non bâti

4.3. Descriptif

A détacher de la parcelle cadastrée BC 444, une emprise d'environ 150m² sur la rive de la Sèvre Niortaise, de terrain non bâti en nature de terrain d'agrément. Cette emprise est considérée comme non constructible de par son emplacement.

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.

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs. Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive. Le principal enjeu est de les reconnecter au centre-bourg tant en termes de mobilité qu'en termes d'identité architecturale.

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 non bâti sur la commune de NIORT de 2016 à 2024 à 500m autour du bien à estimer.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ² HT	Observations	
1	25/11/2022	20 rue de Comporte, Niort	BE 367	825m ²	UB	20 000€	24,24€/m ²	Terrain constructible donnant sur la rive de la Sèvre.	
2	06/10/2022	Belle ile, Niort	BE 281	807m ²	N	14 000€	17,35€/m ²	Jardin, parcelle sur le bord de la Sèvre	
3	21/02/2019	Imp de Comporte, Niort	BE 18/19	1002m ²	N	20 000€	19,90€/m ²	Deux îlots dont un submergé	
4	22/05/2018	Rue de Comporte, Niort	BE 050	567m ²	UB	20 000€	35,3€/m ²	Parcelle en bordure de Sèvre Attestation de succession dont la vente a été conclue en 2020 pour un montant inférieur sans pouvoir détailler	
5	08/04/2016	16 rue de Comporte, Niort	BE 353	3 400m ²	UB	50 000€	14,70€/m ²	Parcelle voisine de la BE50	
							moyenne	22,30€/m ²	

8.2 Arbitrage

Bien que la parcelle d'origine soit en zone UB, l'emprise à détacher de 150m² est considérée comme inconstructible de par sa position par rapport au rivage.

Les deux premiers termes de comparaison, soit les plus récents, de 2022, comportent une partie de terrain constructible, par conséquent le tarif de l'emprise ne peut qu'être inférieur.

Le tarif retenu sera la moyenne des deux premiers termes soit $(24,24+17,35)/2=20,80€/m^2$ auquel un abattement de 50 % sera appliqué pour tenir compte de la petite superficie et de l'inconstructibilité soit un tarif arrondi de 10€/m².

La valeur vénale de l'emprise de 150m² est de 1 500€.

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 **1 500€** soit **10€/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 1 350 €.

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,

Valérie SERVANT,
Inspectrice des finances publiques



Projet vente BC 444p

