

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 29 JUIN 2026

Délibération n° D-2026-327

Cession d'une parcelle - Chemin des Genêts - XD 51 -
Communauté d'Agglomération du Niortais - Itinéraire cyclable
Vouillé / Niort

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 23/06/2026

Publication :
le 03/07/2026

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste PEYRAUD, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

Excusés :

Madame Ségolène BARDET.

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

**Cession d'une parcelle - Chemin des Genêts - XD 51 -
Communauté d'Agglomération du Niortais - Itinéraire
cyclable Vouillé / Niort**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), au titre de sa compétence d'organisation des mobilités a élaboré un schéma directeur cyclable prévoyant la réalisation d'un itinéraire entre les communes de Vouillé et Niort.

Ce projet prévoit la création d'une voie verte de 3 m de large afin d'assurer la mise en place d'un aménagement cyclable qualitatif et d'une continuité piétonne sur un tronçon qui en est aujourd'hui dépourvu. La création de ces infrastructures nouvelles nécessite dès lors la réalisation d'acquisitions foncières en bordure de la voie de circulation concernée (avenue de Limoges).

Conformément au règlement d'intervention du schéma cyclable, s'agissant d'une infrastructure en site propre déconnectée de toute voie existante, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) est maître d'ouvrage de l'opération et assure à ce titre la réalisation des acquisitions foncières.

Dans le cadre de la réalisation de cette opération, la Communauté d'Agglomération du Niortais est entrée en négociation avec la Ville de Niort, pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section XD n°51, d'une superficie de 2 m², dont l'emprise est matérialisée sur le plan demeuré annexé.

Un accord a été conclu au prix de 0,54 €/m², soit un montant total de 1,08 € TTC, frais d'acte en sus, conformément à l'avis de valeur délivré par France Domaine en date du 14 avril 2026.

Au vu du prix, le paiement de la vente sera l'euro symbolique avec dispense de paiement.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle cadastrée section XD n°51, sise à Niort chemin des Genêts, d'une contenance de 2 m², à la Communauté d'Agglomération du Niortais, moyennant l'euro symbolique avec dispense de paiement ;

- autoriser la signature par Monsieur le Maire ou l'élu référent de tous actes à cet effet, les frais associés à cette aliénation étant à la charge de la CAN.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Signé

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Signé

Jérôme BALOGÉ



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/04/2026

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

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

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

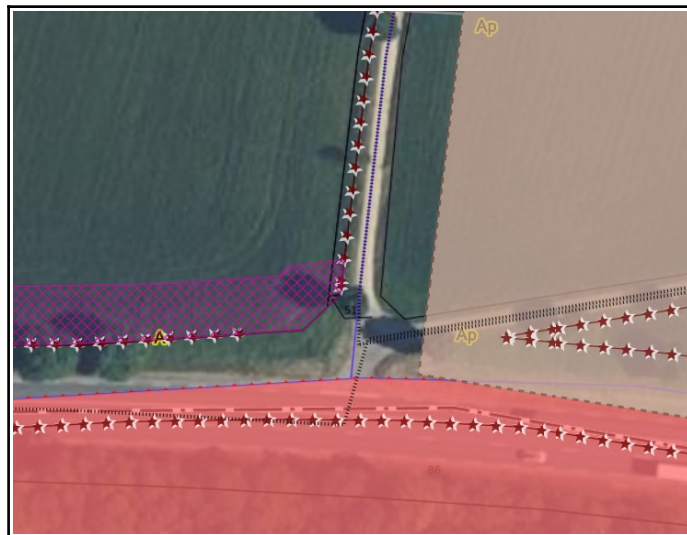
Commune de Niort

Réf DS : 30328859

Réf OSE : 2026-79191-21299

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 : Piste Cyclable

Adresse du bien : Les Genêts, 79 000 Niort

Valeur : 0,60€,
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 31/03/2026 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 31/03/2026 |

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

Le territoire des Deux-Sèvres compte de nombreux itinéraires cyclables aménagés par le Département et ses partenaires locaux, qui sont des sentiers spécifiquement balisés et entretenus.

L'opération vise un transfert de propriété d'une très petite emprise en espace réservée pour aménagement de piste cyclable entre la commune et la communauté de commune.

Le transfert est envisagé pour 0,54€/m².

Le transfert pourrait-être envisagé à titre gratuit.

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 | XD 51 | Les Genêts | 2m ² | Piste cyclable |

4.4. Descriptif

Petit triangle en nature d'espace vert en zone agricole entre Niort et Vouillé situé sur le bord de route sur un ER piste cyclable.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 21/01/2005

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les terrains se situent en zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunautaire (PLUI) en vigueur sur Niort approuvé le 02/02/2026.

Le secteur A est un secteur agricole.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe : 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

8.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Périmètre géographique : 3km autour du bien à estimer, Niort

référence cadastrale : 191XD51

Période de recherche : de 02/2023 à 02/2026 par "estimer un bien " et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales.

| Ref. Cadastres | Dept | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Sous Groupe |
|----------------|------|---------|------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|-------------|
| 191//ZH/59// | 79 | NIORT | CHIRON MOINETTE | 17/12/2024 | 3025 | 500 | 0,17 | Terre |
| 191//XD/45// | 79 | NIORT | L HERSE DE L AERODROME | 15/10/2025 | 4640 | 1 392 | 0,3 | Pré |

Terme privilégié sur MAGNE :

| | | | | | | | | |
|---------------|----|-------|-------------|------------|-------|-------|------|------------------------|
| 162//AB/136// | 79 | MAGNE | LA COGNASSE | 18/01/2022 | 12201 | 3 500 | 0,29 | Ai – Er piste cyclable |
| 162//AB/138// | | | | | | | | |

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

Le département des Deux-Sèvres a procédé à un transfert de propriété avec les collectivités des parcelles cadastrées supportant des pistes cyclables sur les deux-Sèvres, aussi et pour rester cohérent avec les estimations des pistes cyclables du département 79 sur les autres communes voisines de Niort, il sera choisi de retenir le tarif retenu sur la commune de Magné et d'Arçais à 0,29€ /m², basé sur le terme privilégié cadastré 162AB136/137 du 18/01/2022.

Soit pour les 2m², le bien a une valeur vénale de $2m^2 * 0,29€/m^2 = 0,60€$.

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 **0,60€**.

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 vendre à un prix plus élevé 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.

**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