



---

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

---

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 13/09/2022

Publication :  
le 23/09/2022

**SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2022**

**Délibération n° D-2022-355**

Cession de parcelle - Impasse de la Turbine - Partie basse

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, 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 Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Anne-Lydie LARRIBAU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Baptiste DAVID, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur François GIBERT, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC

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

**Cession de parcelle - Impasse de la Turbine - Partie  
basse**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Dans le secteur de Surimeau, l'impasse de la Turbine se prolonge d'une venelle ouverte longeant des propriétés privées, et se terminant dans un terrain privé.

Les propriétaires riverains de cette venelle en ont demandé l'acquisition afin de l'intégrer à leur propriété respective et pouvoir ainsi envisager une meilleure protection.

Cette parcelle n'étant pas accessible à la circulation et ne présentant aucun intérêt pour la collectivité a été désaffectée et déclassée du domaine public.

La partie basse du prolongement de cette impasse, est d'une superficie de 29 m<sup>2</sup> après délimitation par un géomètre et la numérotation auprès du Cadastre est en cours.

Un accord a été conclu sur la base de prix de 7 €/m<sup>2</sup> soit la somme de DEUX CENT TROIS EUROS (203,00 €) conformément à l'avis de valeur délivré par France Domaine, étant précisé que les frais de bornage et de notaire sont pris en charge par le demandeur.

La promesse d'acquisition relatant ces conditions de cession, ainsi que des conditions particulières relatives à la mise en œuvre d'ouvrages à réaliser par l'acquéreur seront contenues à l'acte authentique.

Il est ici précisé qu'il s'agit pour la Ville de Niort 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 d'une superficie de 29 m<sup>2</sup> représentant la partie basse du prolongement, en cours de numérotation au Cadastre, au propriétaire riverain, pour le prix de 203,00 € ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte notarié à intervenir.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

RÉQUISITION DE DIVISION

Commune : Niort

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

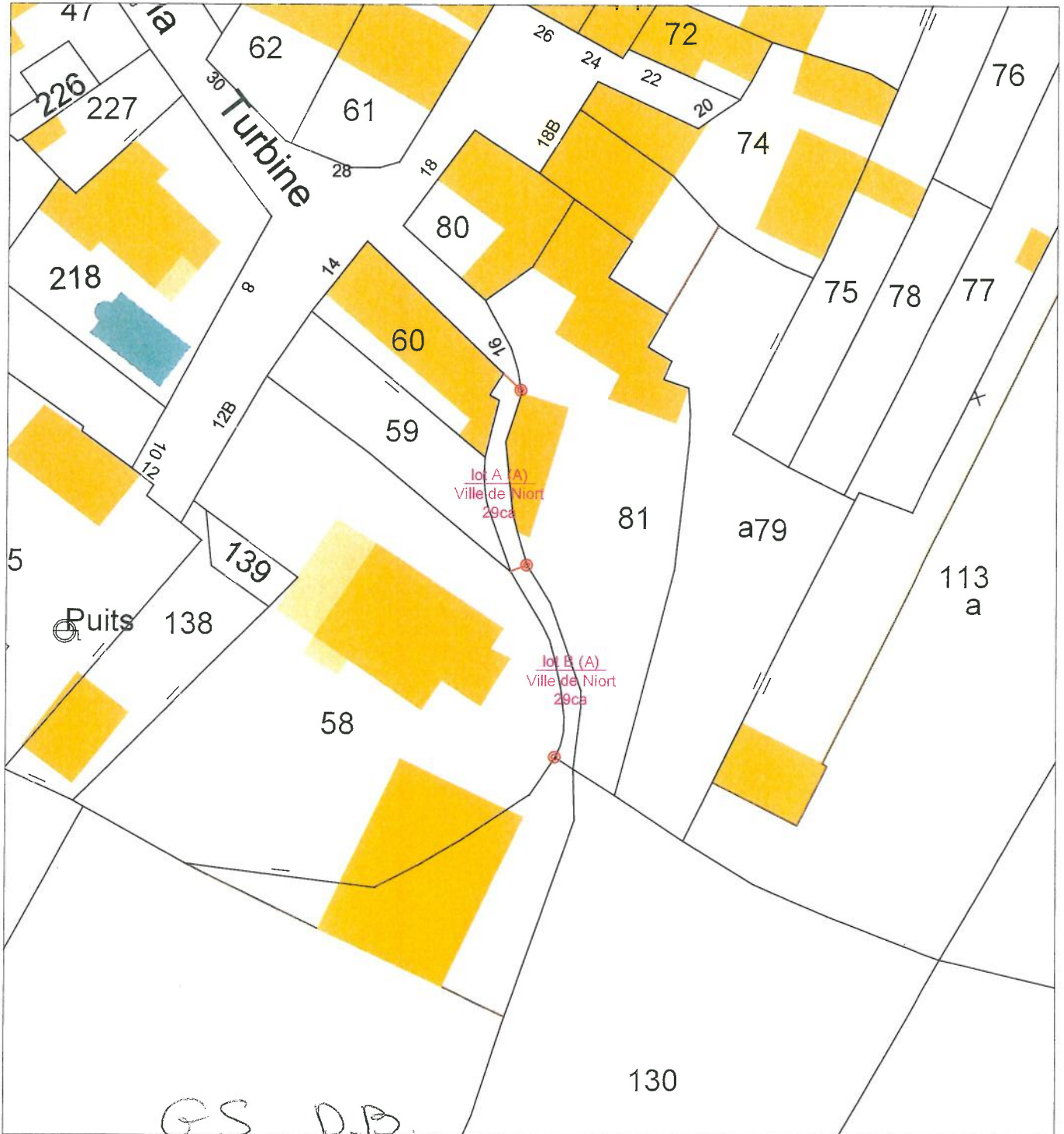
Section : AM
Qualité du plan : 01
Feuille(s) :
Echelle d'origine : 1000
Echelle d'édition : 500
Date de l'édition : 01/01/1961
Support magnétique :

Numéro d'ordre du document d'arpentage :
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n°55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qui leur ont été fournies au bureau
B - En conformité d'un piquetage effectue sur le terrain
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 13/11/2020 par M. VERONNEAU Damien géomètre à FONTENAY LE COMTE
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de le chemise 6463.
A Niort, le 22/11/2020
20341DV

Document d'arpentage dressé par M. VERONNEAU Damien à FONTENAY LE COMTE
date : 22/11/2020
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant, qualité de l'autorité expropriant, etc.)



GS D.B.

LC ATT GS GD AP

LD

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE

Pôle Gestion publique

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

Courriel : [ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 25/07/2022

*La Directrice Départementale des Finances  
Publiques de la Vienne*

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Téléphone : 05 49 00 85 73

Courriel : [valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf DS : 9413258

Réf.Ose : **2022-79191-57054**

à

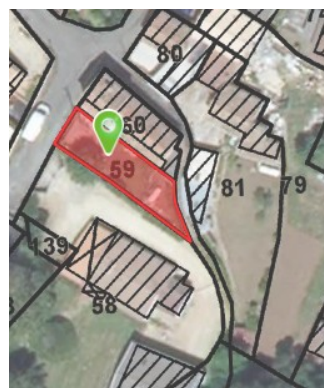
**Mairie de Niort**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : VENELLE**

**ADRESSE DU BIEN : IMPASSE DE LA TURBINE, NIORT**

**VALEUR VÉNALE : 6,71€/m<sup>2</sup>.**



**1 - SERVICE CONSULTANT :**

*Affaire suivie par :*

**2 - Date de consultation**

**Date de réception : 21/07/2022**

**Date de visite : du bureau**

**Date de constitution du dossier « en état » : 21/07/2022**

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Actualisation de l'avis n° 2020-79191V0023 pour un projet de cession amiable d'une partie de l'impassé aux deux riverains.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Sur la section AM, parcelle à usage de passage, très étroite en longueur permettant l'écoulement des eaux pluviales, à déclasser pour la cession, située entre les parcelles AM81 et AM59. Des travaux d'écoulement des eaux en souterrains seront pris en charges par les futurs acquéreurs.

Des promesses d'acquisitions ont été signées le 15/06/2022 par chaque riverain intéressé sur une base de 7€/m<sup>2</sup> soit 203 € les 29m<sup>2</sup> par riverain.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Niort.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le bien se situe en zone UM du PLU en vigueur.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe.

La valeur vénale du bien est estimée à : **6,71€/m<sup>2</sup> HT.**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

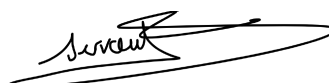
#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice Départementale des Finances publiques  
et par délégation,



Valérie SERVANT  
Inspectrice des Finances Publiques

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE

DIVISION MISSIONS DOMANIALES  
11, RUE RIFFAULT  
B.P. 549  
86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

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

Le 25/07/2022

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Valérie SERVANT

Téléphone : 05.49.00.85.73

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

Réf DS : 9413258

Réf. OSE : 2022-79191-57054

**RAPPORT D'ÉVALUATION  
AVIS VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : VENELLE**

**ADRESSE DU BIEN : IMPASSE DE LA TURBINE, NIORT**

**VALEUR VÉNALE : 6,71€/m<sup>2</sup> HT**

**1 à 7 - SE RÉFÉRER À L'AVIS PRINCIPAL**

**8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE**

Méthode par comparaison directe dans estimer un bien et dans BNDP.

**9 - ÉTUDE DE MARCHÉ**

Sur la section AM de la ville de Niort, la plupart des transactions de parcelles à usage de passage, se font lors de transactions de maisons, aussi il n'est pas possible d'extraire une valeur vénale pour les parcelles en nature de sol.

Actes récents pour la détermination de la valeur vénale de la venelle :

En 2022, un échange sans soulte n° 2022P01881 pour 1000€ entre la parcelle AM 316 de 71m<sup>2</sup> et deux autres parcelles la parcelle AM 310 et la parcelle AM 311 pour une superficie globale de 165m<sup>2</sup> soit une valeur soit de 14€/m<sup>2</sup> pour AM 316 ou 6€/m<sup>2</sup> pour les deux autres parcelles.

Acte de 2017P01777 du 06/03/2017, la parcelle AM 59 de superficie 149m<sup>2</sup> a été estimée pour la vente à 1000€ soit 6,71€/m<sup>2</sup> (actuellement parcelle d'un des riverain).

Acte de 2017P07321 du 23/10/2017, pour une valeur de la parcelle AM 299 en nature de jardin de 1200€ soit 5,91€/m<sup>2</sup>.

**Conclusion** : la valeur de 6,71€/m<sup>2</sup> du terme n° 2 avait été retenue en 2020 car la parcelle de référence était très proche du bien à estimer. Cette valeur sera reconduite.

La valeur de négociation de 7€/m<sup>2</sup> étant très proche (4%), la valeur vénale de l'estimation domaniale du 21/01/2020 pour 6,71€/m<sup>2</sup> sera reconduite.

#### **10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION**

Estimations antérieures : avis n°2020-79191V0023 pour 6,71€/m<sup>2</sup>

#### **11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur retenue sera : 6,71€/m<sup>2</sup>

**VALEUR VÉNALE DÉFINITIVE : 6,71€/m<sup>2</sup> HT**

**Pour la Directrice Départementale des Finances publiques  
et par délégation,**



**Valérie SERVANT  
Inspectrice des Finances Publiques**