



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

**SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 15/11/2022

Publication :  
le 25/11/2022

**Délibération n° D-2022-433**

Parcelle ZP 265 - Site du Vallon d'Arty à Niort - Fin de la mise à disposition à la Communauté d'Agglomération du Niortais et cession à l'euro symbolique

**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, 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, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, 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, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Sophie BOUTRIT

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Parcelle ZP 265 - Site du Vallon d'Arty à Niort - Fin de la mise à disposition à la Communauté d'Agglomération du Niortais et cession à l'euro symbolique**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Communauté d'Agglomération du Niortais a délibéré en date du 14 novembre 2022 sur le principe d'une fin de mise à disposition par la Ville de Niort et acquisition de la parcelle ZP 0265 sise Champagne site du Vallon d'Arty à Niort.

Ce parcellaire d'une contenance de 150 407 m<sup>2</sup> et ses équipements ont été transférés à la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), pour l'exercice de sa compétence Déchets, par la Ville de Niort, par acte de transfert (procès-verbal joint) à effet du 1er janvier 2001.

La Ville de Niort prend acte de la volonté de la Communauté d'Agglomération du Niortais de mettre fin à la mise à disposition selon un procès-verbal de restitution à réaliser.

S'agissant d'un domaine public affecté, il est proposé, en vertu de l'art L 3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la cession de la parcelle ZP0265 et ses équipements à la Communauté d'Agglomération du Niortais, sans désaffectation pour assurer la continuité d'exercice de sa compétence Déchets sur le site.

Compte tenu du niveau d'investissement réalisé par la Communauté d'Agglomération du Niortais à hauteur de 4,3 millions d'Euros depuis cette mise à disposition, supérieur à la valeur vénale du parcellaire, la cession est proposée à l'Euro symbolique avec dispense de paiement. Les frais d'acquisition étant à la charge de l'acquéreur.

Un avis domaine a été produit en date du 10 novembre 2022.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver et constater la fin de mise à disposition de la parcelle ZP 0265 par procès-verbal de restitution à intervenir ;
- approuver la cession de cette même parcelle au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Niortais à l'euro symbolique avec dispense de paiement ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents afférents.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

Le Maire de Niort

**Jérôme BALOGÉ**

# SITE DU VALLON D'ARTY



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT

Préfecture des Deux-Sèvres

27 MARS 2002

# PROCES-VERBAL DE MISE A DISPOSITION DE BIENS IMMEUBLES

(Etabli en application des articles L.1321-1 et L.5211-5 du Code Général des Collectivités Territoriales)

ATEC03

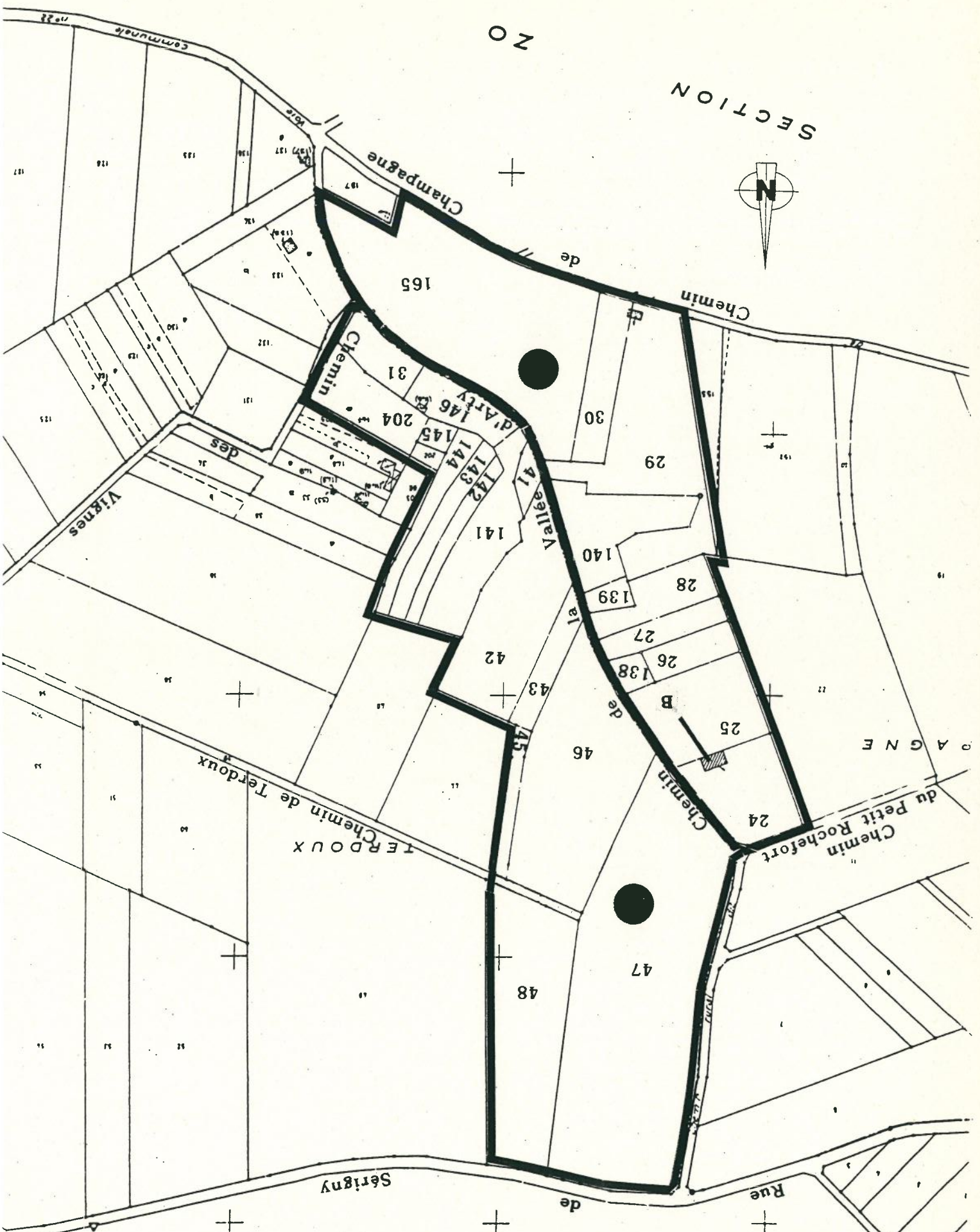
EQUIPEMENT : Centre de traitement des déchets

COMMUNE

D'IMPLANTATION : NIORT

\* Document élaboré par la Direction Générale de la ville de NIORT.

ATECOS CENTRE DE TRAITEMENT DES DECHETS DU VALLON D'ARTY  
 Section ZP 24, 25, 26, 138, 27, 28, 139, 140, 29, 30, 165, 47, 48, 46, 45, 43, 42,  
 41, 141, 142, 143, 144, 202, 145, 146, 204, 31



SECTION



ZO

Chapagne

Chemin

Chemin

D'ARTY

la Vallée

Vignes

Chemin de Terdoux

Chemin

Chemin du Petit Rochefort

Sérigny

Rue

Il est constaté par le présent procès-verbal, établi en application des articles L.1321-1 et L.5211-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la mise à disposition de la Communauté d'Agglomération de NIORT, pour l'exercice de ses compétences, des biens immeubles décrits ci-après.

## I- IDENTIFICATION DE L'EQUIPEMENT

Dénomination : Centre de traitement des déchets

Adresse : Chemin de la Vallée d'Arty

Références et surfaces cadastrales : ZP 24 à 31, 41 à 43, 45 à 48, 138 à 146, 165, 202, 204

Surface cadastrale : 14ha 01a 39ca

Commune auteur de la mise à disposition : NIORT

Propriétaire (lorsque celui-ci n'est pas la Commune mentionnée ci-dessus) : \_\_\_\_\_

## II- CONSISTANCE DE L'EQUIPEMENT

Désignation des bâtiments et indication pour chacun d'entre eux du nombre de niveaux, de la surface bâtie au sol et de la surface développée hors œuvre de l'ensemble des niveaux :

**Hangar - Ateliers - Vestiaires - Salle de Réunion**

Nombre de niveau(x) : **1**

Surface bâtie au sol : **400m<sup>2</sup>**

Surface développée hors œuvre :

Servitudes connues :

Liste des contrats en cours :

### III- DIAGNOSTIC DE L'EQUIPEMENT

(Voir pages suivantes)



**IV- EFFETS**

Décision en application de laquelle est établi le présent procès-verbal : **Arrêté du 09/05/2000 au titre de la Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie**

**Date d'effet : 1 janvier 2001**

25 MARS 2002

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES LE, \_\_\_\_\_

Pour la Commune de NIORT



Pour la Communauté d'Agglomération de NIORT



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/11/2022

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: 10292053

Réf OSE : 2022-79191-78406

## 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 :*

Ancienne déchetterie Vallon d'Arty

*Adresse du bien :*

Lieu-dit Champagne, 79 000 NIORT

*Valeur :*

258 000€, assortie 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 :	19/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/10/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<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'installation d'une centrale photovoltaïque sur le site de la déchetterie par le biais d'un bail Emphytéotique Administratif (BEA) de 30ans, la CAN doit détenir les droits réels sur la parcelle concernée soit la ZP 265 pour pouvoir signer le BEA.

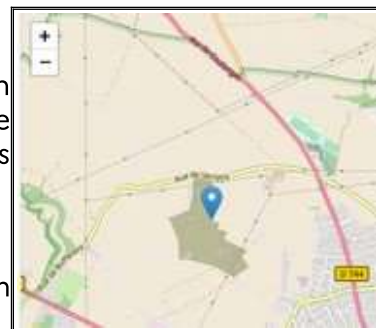
C'est dans ce contexte que le transfert de propriété est prévu pour l'euro symbolique.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La Déchetterie de Niort Vallon d'Arty se trouve dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sein du département des Deux-Sèvres, cette structure se trouve dans la commune de Niort et a ouvert ses portes le 1er janvier 1990.



Cette déchetterie se situe dans la périphérie de Niort, à environ 8km du centre de Niort par la D744.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	ZP265	Champagne	150 407m <sup>2</sup>	déchetterie

### 4.4. Descriptif

La parcelle de 150 407m<sup>2</sup> de superficie est constituée de zones de stockage et équipement de tri de déchets ainsi que de bâtiments d'exploitation.

Le site est composé par :

- Une déchetterie grand public ;
- une case à verre ;
- un dépôt déchets industriels banals ;
- des anciens ateliers de maintenance ;
- un centre technique qui se décompose en 3 unités :
  - 1 bâtiment personnel d'environ 500 m<sup>2</sup> (4 bureaux, 1 réfectoire, une salle de réunion, des sanitaires, vestiaires et douches) ;
  - 1 bâtiment technique d'environ 350 m<sup>2</sup> (atelier mécanique avec fosse d'entretien des véhicules, un magasin, un bureau et des sanitaires) ;
- des aménagements extérieurs (piste de lavage et parking).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort

### 5.2. Conditions d'occupation

Site exploité par la CAN (mise à disposition gratuite suite à transfert de compétence)

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

En zone Ap du PLU en vigueur sur la Commune de Niort .

Le secteur Ap correspond au secteur d'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 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

#### *Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

#### I/ Pour le Non Bati :

Recherche de termes de comparaison en nature de Non bâtis sur la commune de NIORT et 20km alentours pour des terrains en nature de taillis, jardins et carrière entre 2007 et 2022.

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	27/07/2018	Terdoux, Niort	ZP203/14 9/148/205	6199m <sup>2</sup>	A	5 000€	0,80€/m <sup>2</sup>	Acquisition par la CAN des parcelles jouxtant la déchetterie
2	22/11/2021	Saint hilaire la palud	AH416	7363m <sup>2</sup>	N	28 000€	3,78€/m <sup>2</sup>	Carrière
3	10/07/2007	Terdoux, Niort	XB17	699m <sup>2</sup>	A	150€	0,21€/m <sup>2</sup>	Taillis, acquisition par la CAN de parcelle attenante à la déchetterie

Les termes de comparaison concernant les terrains en nature de carrière sont rares. Un seul a été trouvé dans le périmètre des 20km alentours de Niort. Il n'est pas considéré comme exploitable, le zonage étant différent et non situé sur Niort.

Les deux autres ventes concernent le site du bien à évaluer, c'est pourquoi elles seront retenues.

Les terrains concernés par la vente de 2018, ont été estimés à 0,24€/m<sup>2</sup> en 2005 pour la succession, ce tarif étant proche de la vente de 2007, cependant ils sont anciens aussi le tarif de la vente de 2018 sera privilégié.



Les terrains sont d'un usage particulier, ancienne décharge et déchetterie, et l'entretien est déjà à la charge de l'exploitant futur propriétaire.

Soit pour les 124 000m<sup>2</sup> de superficie retenue hors bâti, la valeur vénale du non bâti est de :  
 124 000m<sup>2</sup>\*0,80€/m<sup>2</sup>=99 200€ arrondie à 99 000€.

## II/ Pour les bâtiments techniques :

Recherche de termes de comparaison en nature de bâtiments techniques ateliers sur la commune de Niort à 3km alentours entre 2019 et 2022 :

<i>Biens bâtis : bâtiment technique- valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	19/08/2019	15B rue saint Symphorien, Niort	EN384/745	482m <sup>2</sup>		90 000€	186,72€/m <sup>2</sup>	ATE
2	17/01/2020	321 av de Limoges, Niort	CX303/174	561m <sup>2</sup>		210 000€	374€/m <sup>2</sup>	
3	19/05/2020	20 rue de la Perche, Niort	DI505	200m <sup>2</sup>		85 000€	425€/m <sup>2</sup>	
4	13/12/2019	63 E rue de la Terraudière, Niort	CR214/300/301	483m <sup>2</sup>		155 000€	375€/m <sup>2</sup>	
						moyenne	340€/m <sup>2</sup>	

Ces termes de comparaison se situent dans Niort ou en zone économique proche périphérie de Niort en zone constructible.

Le site de la déchetterie est sur un zonage Ap très restrictif, par conséquent le tarif le plus bas sera retenu pour l'estimation du bâtiment technique.

Soit pour les 852,5m<sup>2</sup> de SU, la valeur vénale du bâti est de 852,5\*186,72€/m<sup>2</sup> = 159 178€ arrondie à 159 000€.

Le site situé sur la parcelle cadastrée ZP 265 a une valeur vénale de 258 000€.

## **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 **258 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 232 200 € (arrondie).

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.

## 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,



Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances  
Publiques