

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

---

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

---

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :  
le 16/06/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 29/06/2020

**SEANCE DU 22 JUIN 2020**

**Délibération n° D-2020-141**

Route d'Aiffres - Cession de parcelles

**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 Christine HYPEAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Jérémy ROBINEAU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Bastien MARCHIVE.

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS

**Direction de l'Espace Public**

**Route d'Aiffres - Cession de parcelles**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort est propriétaire de plusieurs terrains en zone AUM dans le secteur de la Route d'Aiffres et rue de la Croix des Pélerins.

Un aménageur s'est porté acquéreur de ces terrains afin de réaliser une opération d'ensembles sur cette zone.

Ces parcelles sont cadastrées section LH n° 61 pour 42a78ca, n° 62 pour 34a96ca et n° 92 pour 72a04ca, soit une superficie totale de 1ha49a78ca (14 978 m<sup>2</sup>).

Le prix de cession a été fixé à DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE TRENTE EUROS (231 030,00 €).

Lors de la signature de la promesse de vente, il a été prévu une indemnité d'immobilisation d'un montant de DIX SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTS (17 765,51 €) représentant 7,69 % du prix de vente, conformément à la délibération du 4 décembre 2017 pour la mise en place d'une indemnité d'immobilisation pour les prix de vente supérieurs à 10 000,00 €.

Cette indemnité doit être versée sous compte séquestre auprès de Monsieur le Trésorier Municipal. Au jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente, cette indemnité viendra en déduction du prix de vente.

Dans le cas où le candidat renoncerait à son projet d'acquisition ou ne respecterait pas ses engagements relatés ci-après, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai d'un mois à compter de la notification, la Ville procèdera à l'encaissement de cette indemnité d'immobilisation. Cet encaissement entraînera l'annulation pure et simple de la promesse de vente.

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.

La recette sera imputée au budget de l'exercice.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession des terrains désignés ci-dessus au prix de 231 030,00 €, étant entendu que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte à intervenir.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

Pour :	43
Contre :	2
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGE**  
L'Adjoint délégué

Signé

Bastien MARCHIVE

**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 18/02/2020

*Le Directeur Départemental 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. : 2020-79191V0106

à

**Mairie de Niort**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À LOTIR**

**ADRESSE DU BIEN : RUE DE LA CROIX DES PÉLERINS, NIORT**

**VALEUR VÉNALE : 195 000€ ou 13€/m<sup>2</sup> HTVA.**



**1 - SERVICE CONSULTANT :**

Affaire suivie par : M

**2 - Date de consultation**

Date de réception : 10/02/2020

Date de visite : du bureau

Date de constitution du dossier « en état » : 18/02/2020

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

Cession d'un ensemble de terrains à aménager à un investisseur dans l'objectif de créer une zone urbaine de qualité.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelles cadastrées LH 62 de superficie 3496m<sup>2</sup>, LH 61 de superficie 4278m<sup>2</sup> et parcelle LH 92 pour 7 204m<sup>2</sup> en nature de terrain à lotir. Les terrains sont situés dans une zone très réglementée face à la gestion des eaux pluviales et au taux d'imperméabilisation des sols (cf loi sur l'eau du groupe Sit&a).

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Niort.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le bien se situe en zone AUM du PLU en vigueur avec une situation particulière puisque les parcelles se situent en zone d'aléa fort face au risque de gonflement d'argiles et en zone d'aléa très élevé pour le risque des remontées de nappes.

#### 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 : **195 000€ ou 13€/m<sup>2</sup> HTVA.**

#### 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 le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Florence COUTON  
Responsable  
de la Mission Domaniale

