

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 28 JUIN 2021**

**Délibération n° D-2021-244**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :  
le 22/06/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 05/07/2021

Sud Avenue de Limoges - Echange de parcelles avec  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**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, Monsieur Bastien MARCHIVE, 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, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Méлина TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Excusés :**

Madame Fatima PEREIRA.

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

**Sud Avenue de Limoges - Echange de parcelles avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Dans le cadre d'une opération d'aménagement en vue du développement urbain du secteur Est de la ville, une convention opérationnelle d'action foncière entre la Ville de Niort et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) a permis de procéder à un appel à projet et retenir un opérateur pour le développement de l'habitat dans ce secteur.

Préalablement à la réalisation de cette opération dénommée Opération Sud Avenue de Limoges, située avenue de Limoges/rue du Fief Joly/rue de St Lambin, il est apparu nécessaire de procéder à un échange entre l'EPFNA et la Ville permettant de régulariser le foncier lié au périmètre de l'opération et qui sera cédé à l'opérateur.

Aux termes de cet échange, la Ville de Niort cède à l'EPFNA les parcelles cadastrées section :

- HI N°117 pour une superficie de .....	101 m <sup>2</sup> ;
- HI N°115 pour une superficie de .....	55 m <sup>2</sup> ;
- HI N°132 pour une superficie de .....	<u>1 622 m<sup>2</sup> ;</u>
Total .....	1 778 m <sup>2</sup> .

L'ensemble de ces parcelles constituent un terrain dont la valeur déterminée par France Domaine s'établit à 14,00 €/m<sup>2</sup> soit :

VINGT QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS, 24 892,00 €.

En contre échange, l'EPFNA cède à la Ville les parcelles cadastrées section :

- HI N°121 pour une superficie de .....	109 m <sup>2</sup> ;
- HI N°134 pour une superficie de .....	47 m <sup>2</sup> ;
- HI N°130 pour une superficie de .....	467 m <sup>2</sup> ;
- HI N°136 pour une superficie de .....	179 m <sup>2</sup> ;
- IL N°40 pour une superficie de .....	<u>271 m<sup>2</sup> ;</u>
Total .....	1 073 m <sup>2</sup> .

Ces parcelles assimilées à des délaissés de voirie ont été estimées a une valeur de 7,00 €/m<sup>2</sup> soit : SEPT MILLE CINQ CENT ONZE EUROS, 7 511,00 €.

Il en ressort donc une soulte à la charge de l'EPFNA d'un montant de 17 381,00 €.

Il est précisé que les parcelles ci-dessus indiquées sont issues des divisions réalisées, mais que les nouveaux numéros de cadastre n'ont pas encore été obtenus.

Les parcelles cédées par la Ville de Niort constituent une opération patrimoniale n'entrant pas dans le champ d'application de la TVA.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'échange décrit ci-dessus aux termes duquel la Ville cède des parcelles d'une superficie de 1 778 m<sup>2</sup> pour une valeur de 24 892,00 € et reçoit en contre échange de l'EPFNA des parcelles d'une superficie de 1 073 m<sup>2</sup> d'une valeur de 7 511,00 € ainsi que la soulte d'une valeur de 17 381,00 € ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous actes et pièces se rapportant au dit échange.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGÉ**  
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)

**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. : 2020-79191V0372

Le 15/07/2020

*Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques de la Vienne*

à

**Commune de Niort**

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS D'AGRÈMENTS CONSTRUCTIBLES**

**ADRESSE DU BIEN : AV DE LIMOGES , NIORT**

**VALEUR VÉNALE : 23 500€ HT soit 14€/m<sup>2</sup> HT.**



**1 - SERVICE CONSULTANT :**

*Affaire suivie par : Mme*

**2 - Date de consultation**

**Date de réception : 22/06/2020**

**Date de visite : du bureau**

**Date de constitution du dossier « en état » : 22/06/2020**

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

Dans le cadre d'un échange avec l'EPF, la commune de Niort cède à l'EPF environ 1 680m<sup>2</sup> de la parcelle HI 116 de superficie totale 1 980m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une opération d'aménagement des bords de l'avenue de Limoges et de la rue Saint Lambin.

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelles de terre .

Surface de la saisine : 1 680m<sup>2</sup>

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Niort

- Situation d'occupation : libre

### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le bien se situe en zone AUM du PLU en vigueur. La zone AUM est une réserve pour l'urbanisation futur à destination mixte d'habitat, activités et équipements.

La parcelle se situe sur un emplacement réservé.

### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par comparaison directe.

La valeur vénale du bien à céder est estimée à : **23 500€ HT soit 14€/m<sup>2</sup>.**

**Concernant le foncier que la commune de Niort doit acquérir de l'EPF, celle-ci est libre de mener l'opération sans avis des domaines.**

### 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.

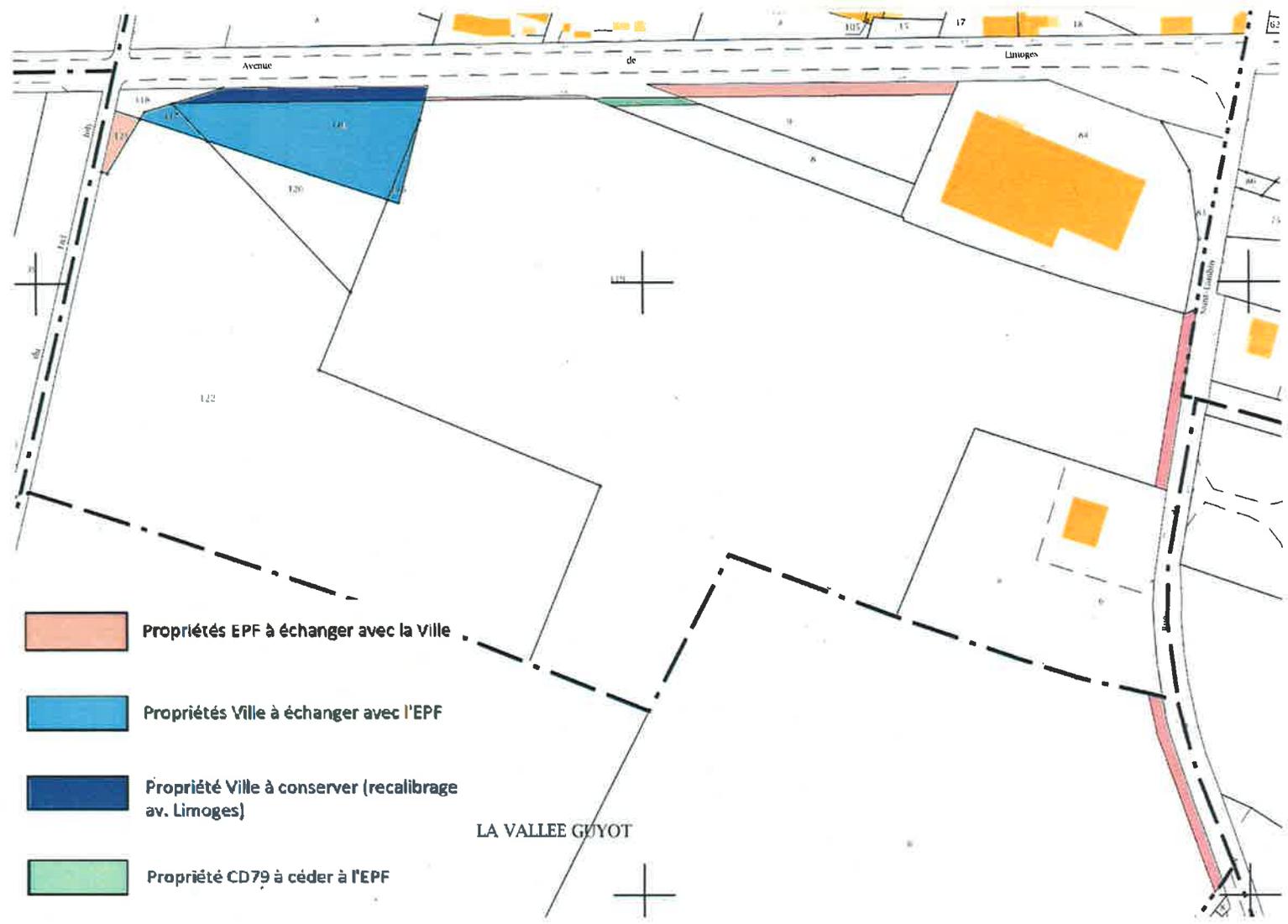
Pour le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,

  
SERANT Jafere  
inspectrice des finances publiques

**L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques**

# Plan des échanges fonciers à prévoir entre la Ville de Niort et l'EPFNA (

)



Commune :  
NIORT (191)

N° d'ordre du document d'arpentage : 10597P  
Document vérifié et numéroté le 10/02/2021  
A Niort  
Par Joanna Baudre  
Géomètre  
Signé

Cachet du service d'origine :

PTGC

171 Avenue de PARIS  
B.P. 59126  
79061 NIORT CEDEX 9  
Téléphone : 05 49 09 98 65

ptgc.deux-sevres@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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 qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : \_\_\_\_\_  
effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont  
copie ci-jointe, dressé le \_\_\_\_\_ par \_\_\_\_\_  
géomètre à \_\_\_\_\_  
Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des  
informations données au dos de la chemise 6463.  
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové 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) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)

Section :  
Feuille(s) :  
Qualité du plan :  
Echelle d'origine :  
Echelle d'édition : 1/1500  
Date de l'édition : 10/02/2021  
Support numérique : \_\_\_\_\_

D'après le document d'arpentage dressé  
Par SITEA CONSEIL (2)  
Réf. : 181115

Le



Commune :  
NIORT (191)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 10619X  
Document vérifié et numéroté le 26/03/2021  
A Niort  
Par Valérie VIRION  
Inspectrice  
Signé

PTGC

171 Avenue de PARIS  
B.P. 59126  
79061 NIORT CEDEX 9  
Téléphone : 05 49 09 98 65

ptgc.deux-sevres@dgif.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)  
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage, ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ..... par ..... géomètre à .....

Les propriétaires délégués ont pris connaissance des informations portées  
au dos de la formule 6463.

A ..... le .....

Section :  
Feuille(s) :  
Qualité du plan :

Echelle d'origine :  
Echelle d'édition : 1/1500  
Date de l'édition : 26/03/2021  
Support numérique : .....

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par CABINET SIT ET A (2)

Réf. : 191000IL0006  
Le 15/12/2020

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové 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) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité exploitant, etc.).

Modification demandée par procès-verbal du cadastre

