

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/02/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

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

Communauté d'agglo du Niortais

Réf DS:16248639

Réf OSE : 2024-79191-10865

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 : Terrain non bâti

Adresse du bien : Rue Jacques Cartier, 79 000 Niort

Valeur : 10700€, soit 63€/m² HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Muriel, CAN

2 - DATES

de consultation :	12/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/02/2024

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

Suite aux réaménagements des îlots notamment rue Ribray, des riverains domiciliés rue de Ribray, dont la propriété jouxte ces terrains appartenant à la Communauté d'Agglomération du Niortais, ont souhaité acquérir une bande de terrain pour leur permettre de desservir et de construire des logements sur leur fond de parcelle. Cette demande offre une opportunité de densifier cette dent creuse sur ce secteur proche du centre-ville et en zone classée à urbaniser dans le futur PLUI.

L'emprise d'environ 170m² a été négociée au tarif de 63€/m².

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 4e 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	BH477p	Rue Jacques Cartier, Niort	Emprise de 170m ²	Non Bâti pour création passage

4.4. Descriptif

Emprise d'environ 170m² le long des parcelles cadastrées BH 411/410 à détacher des 370m² de la parcelle BH 477, soit une bande de terrain de 3 à 5 m de large le long du mur de séparation pour permettre un accès via la rue Jean Chardin à la parcelle BH 411 puis à termes aux parcelles BH 408/409/410 en vue de leur constructibilité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UM du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019 Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020 Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020.

Cette zone correspond aux quartiers en périphérie du centre-ville et de sa première frange dont le mode d'occupation est mixte : habitat, activités, équipements... avec une typologie de bâti variée et non ordonnancée.

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

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

8.1. Études de marché

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

Recherche de cession de biens en nature de non bâti 500m aux alentours de la rue Jacques Cartier à Niort sur la période de 01/2021 à 01/2024 :

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 1 rue Jacques Cartier, 79000 Niort

Périmètre géographique : 500 m autour

Période de recherche

De 01/2021 à 01/2024

Caractéristiques du bien

Non bâti

Biens non bâtis : ... - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface terrain	Prix €	Prix/m ² pondérée	Observations
1	29/03/2022	234 rue de Ribray	191ED527	182m ²	2 000€	10,99€/m ²	passage
2	10/05/2021	20 rue du Clou Bouchet	191DR215	111m ²	5 500€	49,55€/m ²	Jardin-Terrain d'agrément
3	22/02/2022	49 rue du Bas Sablonnier	191BH365	131m ²	9 170€	70€/m ²	Terrain d'agrément
4	01/02/2022	180 rue de Ribray	191BH571	1415m ²	137 000€	96,82€/m ²	Terrain à proximité du bien à estimer, accès voie publique difficile
5	12/03/2021	28 rue Jeanay	191DR774/885	591m ²	55 000€	93,06€/m ²	TAB avec grande partie d'accès
moyenne						64€/m ²	

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

Les deux termes de comparaison dont les tarifs sont les plus élevés tendent vers des TAB, de part leur superficie plus importante.

Le tarif de 63€/m² négocié par la collectivité se situe dans la fourchette des 3 premiers termes de comparaison dont les superficies sont similaires. De plus ce tarif est également très proche du tarif moyen calculé, aussi ce tarif sera retenu pour l'estimation de la valeur vénale du bien.

Soit pour 170m², une valeur vénale de 63€/m²*170m²=10 710€ arrondie à 10 700€.

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 **10 700€** arrondie.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière respectivement à 9 600€ arrondies.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Servant', is written over a horizontal line.

Inspectrice des Finances publiques

INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux îlots de propriété.

L'établissement des documents d'arpentage relève de personnes agréées par le directeur général des finances publiques, dont la liste est rendue publique et consultable sur le site internet www.cadastre.gouv.fr. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées au service de la publicité foncière et, en principe, non grevées de droits différents).

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPEMENT OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Nous soussigné(e)s Communauté d'Agglomération du Niortais

demandons l'application du présent document d'arpentage selon les modalités définies en page 1.

À NIORT (79000), le 19/02/2024

Signature(s) (1) :

- du (ou des) propriétaire(s) (2)
- du mandataire autorisé par le pouvoir joint (2)

Communauté d'Agglomération du Niortais représentée par : (Nom + Qualité)

Maël SIMON
Directeur Général Adjoint
Pôle Ressources et
Gestion Administrative

LE SERVICE DU CADASTRE

Après vérification (1) :

- accepte le présent document d'arpentage
- rejette le présent document d'arpentage et joint une note explicative du (ou des) motif(s) de rejet

Cachet du service

À _____, le _____

L _____

(1) Cocher la case correspondante.

(2) Préciser le nom, prénom et, s'il s'agit d'une personne morale, la qualité du signataire.

Numéro d'ordre du document	110181D
Date de réception du document	

231215

PROCÈS-VERBAL
DE DÉLIMITATION (1)
AGENCEMENT

département	DEUX-SEVRES	
commune	Niort	
préfixe	section	feuille
000	BH	

Document établi pour (2) :

- modifier le parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier
- modifier le parcellaire cadastral selon les énonciations du présent document
- appliquer un plan d'arpentage ou un procès-verbal de bornage selon les indications du présent document (sans modifier les limites parcellaires figurées au plan cadastral et sans acte à publier)
- lotissement
- expropriation
- aménagement foncier agricole forestier et environnemental

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification	CA DU NIORTAIS
propriétaire(s) après modification	CA DU NIORTAIS

SIGNATURE ET CACHET DE LA
PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

Numéro d'inscription à l'ordre des géomètres-experts : 06486

Cabinet SIT&A Conseil, Géomètre-Expert
140, Rue de l'Aérodrome
NIORT (79000)
Tel : 05 49 33 09 49
Mél. : niort@siteaconseil.fr



CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

PROCÈS-VERBAL 6493 N EXP JOINT

Numéro : _____

DATE DE L'APPLICATION SUR PCI

(1) Si le document d'arpentage est produit sous forme d'esquisse, rayer "PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION" et préciser "ESQUISSE".
(2) Cocher la case correspondante.

Commune : 079191
Niort

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : BH
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 01/01/2003

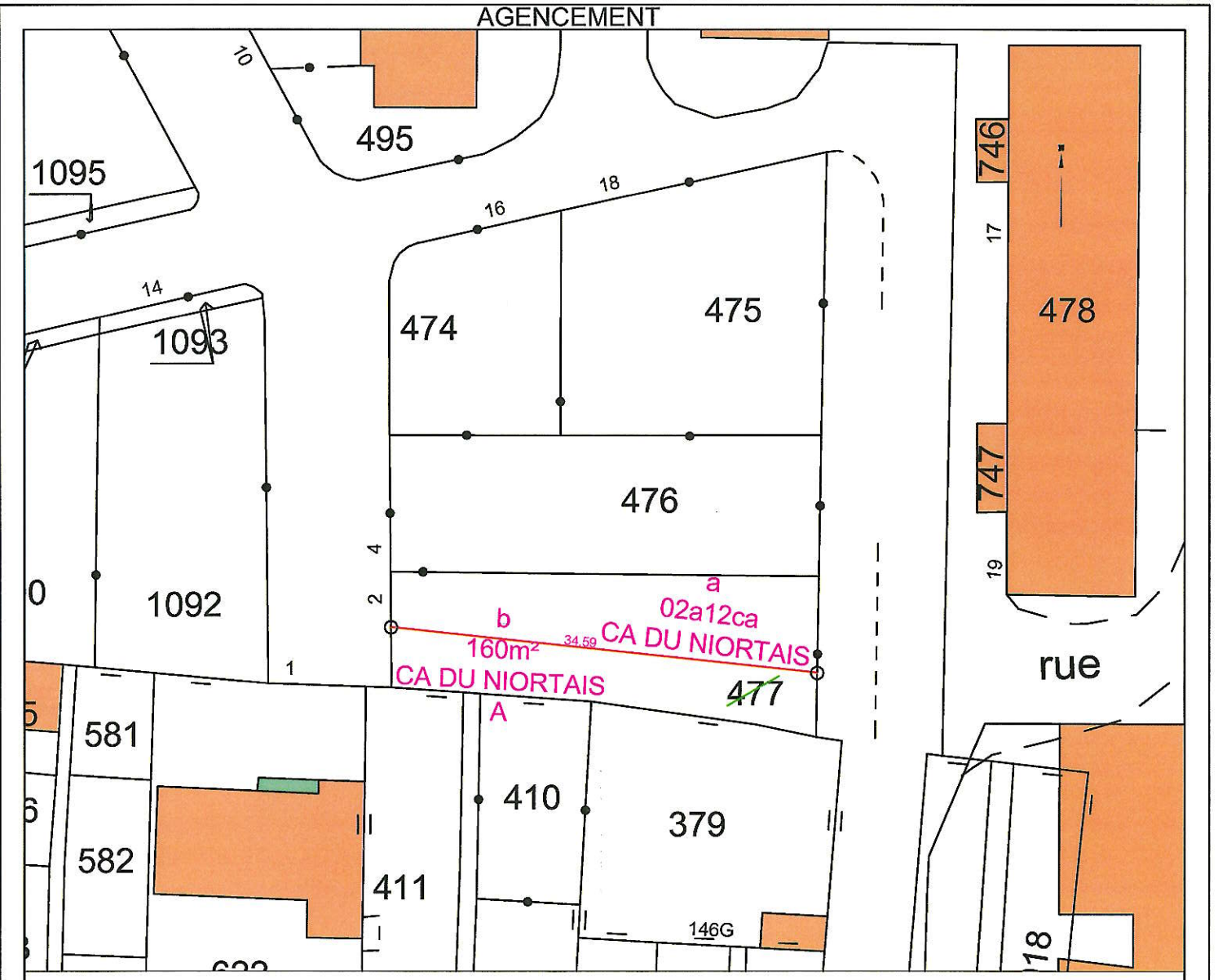
MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, 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 19/02/2024... par M Damien.THERRY... géomètre à Niort.....
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A .NIORT..... , le 19/02/2024.....

Cachet du rédacteur du document :
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
SIT&A CONSEIL
Géomètre-Expert
140 rue de l'Aérodrome
79000 NIORT
Tél. : 05 49 33 09 49
niort@siteaconseil.fr
Document dressé par
M. THERRY Damien
à NIORT (79000)
Date 19/02/2024
Signature :

(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) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriante).

231215



Communauté d'Agglomération du Niortais, représentée par (Nom+Qualité) :

Maël SIMON
Directeur Général Adjoint
Pôle Ressources et
Gestion Administrative

Commune :
NIORT (191)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 11018D
Document vérifié et numéroté le 19/03/2024
A Niort
Par Franck Turfin
Géomètre Principal
Signé

SDIF
171 Avenue de PARIS
B.P. 59126
79061 NIORT CEDEX 9
Téléphone : 05 49 09 98 65
ptgc.deux-sevres@dgfip.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 bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 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 : BH
Feuille(s) : 000 BH 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 19/03/2024
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par CABINET SIT ET A (2)
Réf. : 231215
Le

