DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 NOVEMBRE 2026

Délibération n° D-2026-485

Pôle Gare Niort Atlantique - Acquisition de parcelles non bâties - Rue de l'industrie

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 03/11/2026

Publication :
le 13/11/2026

Président :
MONSIEUR JÉRÔME **BALOGE**

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Baptiste PEYRAUD, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Ségolène BARDET, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

CONSEIL MUNICIPAL DU 9 novembre 2026

Délibération n° D-2026-485

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Pôle Gare Niort Atlantique - Acquisition de parcelles non bâties - Rue de l'industrie

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Le projet « Pôle Gare Niort Atlantique » a pour objectif de moderniser, réorganiser et faciliter l'accès au secteur très fréquenté de la Gare.

Dans ce but, et afin de faciliter l'accès à la gare et aux nouveaux modes de déplacements mais également rééquilibrer les flux de circulation entre l'entrée Ouest (devant le hall) et l'entrée Est (côté rue de l'Industrie), des travaux de requalification de la rue de l'industrie ont été réalisés. Ces aménagements ont permis notamment d'ouvrir le secteur vers le quartier de Goise pour favoriser le développement de nouvelles activités et la construction de nouveaux logements.

Ces travaux situés rue de l'Industrie ont été réalisés à la fois sur du foncier appartenant à la Ville de Niort mais également sur des propriétés non bâties de la SNCF et de ses différentes filiales.

La désignation des parcelles non bâties à acquérir par la Ville de Niort sont les suivantes :

Propriétaire concerné	Section	Numéro	Surface à céder (en m²)	Prix HT (en €)
SNAT – EX FRET	DI	749	4 755	33 285,00
SNCF VOYAGEURS	DI	751	23	721,00
SNCF VOYAGEURS	DI	787	80	
SNCF RESEAU	DI	747	1 817	19 719,00
SNCF RESEAU	DI	735	79	
SNCF RESEAU	DI	750	921	
SNCF GARES&CO	DI	748	1 294	9 058,00

Le prix d'acquisition ferme et global s'élève à un montant de 62 783,00 € HT, soit 7 € / m². Les frais d'acte de vente seront supportés par la Commune acquéreur.

Les parcelles concernées étant destinées à l'exercice des compétences de la Ville de Niort et à relever de son domaine public, la vente ne sera pas précédée d'un déclassement ainsi que le prévoit l'article L. 2111-20 du Code des transports.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition des parcelles cadastrées Commune de Niort, Section DI n° 749, 751, 787, 747, 735, 750 et 748 d'une superficie totale de 8 969 m², au prix de 62 783,00 HT € ;

- acter le remboursement des frais de diagnostics estimés à 8 970,00 € HT, ainsi que tous les frais d'établissement des diagnostics nécessaires d'ici à la concrétisation de l'acquisition, et des frais de réquisition ;

- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique à intervenir.

LE CONSEIL
ADOPTE

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

Le Secrétaire de séance — Le Président de séance

Lydia ZANATTA — **Jérôme BALOGE**

Mention des voies et délais de recours :
« Un recours contentieux peut être déposé devant le Tribunal administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac - 86000 POITIERS, dans les deux mois à compter de la date de publication de la présente délibération.
Ce recours contentieux peut être déposé par courrier ou directement auprès de l'accueil du tribunal ; il peut être également saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr ».

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

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

Réf DS: 26648420
Réf OSE : 2025-79191-79081

Le 19/11/2025

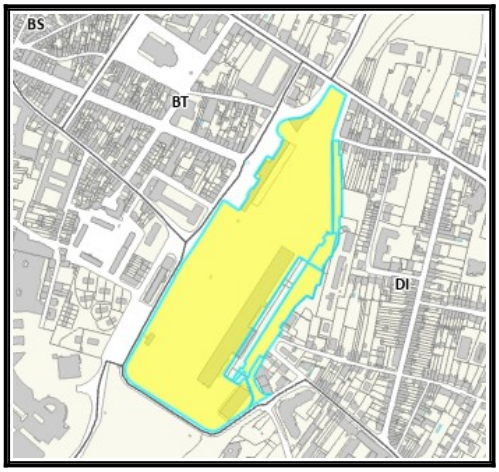
La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

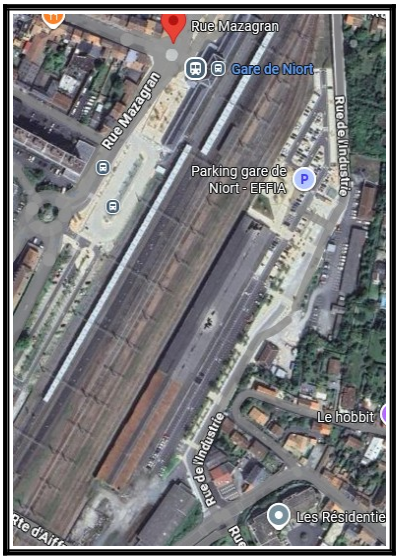
à

SNCF RESEAU

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





Nature du bien :	Non bâti – réaménagement de la voirie
Adresse du bien :	Rue de l'Industrie, 79 000 Niort
Valeur :	67 333 €, soit 7€/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 : M SNCF immobilier

2 - DATES

de consultation :	28/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à la commune d'emprises foncières devenues de la voirie.

Cette cession s'effectue dans le cadre d'une régularisation suite aux travaux de réaménagement de la zone Gare Niort.

La vente est négociée au tarif de 7€ HT /m².

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances et elle est la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

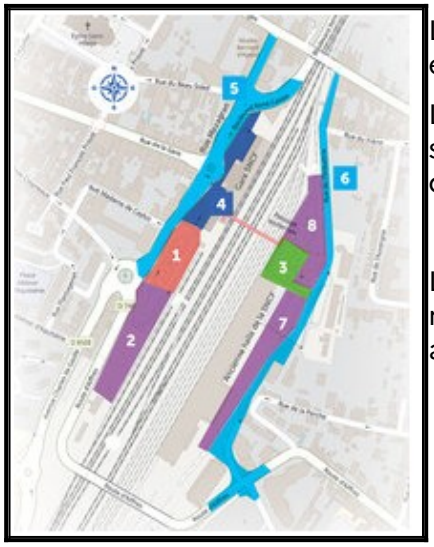
Les emprises concernées se situent sur le secteur gare Niort et les travaux de la CAN ont permis de réorganiser et de faciliter l'accès au secteur de la gare.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	DI 747	Rue de l'Industrie	1 817m²	Non bâti
	DI 735		79m²	
	DI 750		921m²	
	DI 749		4 755m²	
	DI 751		23m²	
	DI 748		1 294m²	
	DI 769p	Rue mazagran	730m²	

4.4. Descriptif



Les parcelles situées sur la rue de l'industrie forment la voirie (n°6 en bleu sur le schéma).

L'emprise de 730m² à détacher de la parcelle cadastrée DI 769 se situe en bordure de voirie rue Mazagran au niveau du Pôle d'Échange Modale (PEM, n°1 sur le schéma).

Les emprises dont la superficie totale est de 9 619m² ont été réaménagées par l'agglomération du Niortais pour créer le nouvel accès à la gare. Elles sont en nature de voirie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SNCF RESEAU, SNCF FRET, SNCF Gares et connexions

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UF du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 08/02/2024.

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

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

Recherche de termes de comparaison en nature de non bâti destiné au domaine public sur la commune de NIORT pour des terrains de 2020 à 2025 à 5km autour de la rue de l'Industrie, Niort.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m²	Observations
1	4/03/2021	Rue André Galle, Niort	LH125/126	100m²	UB	1 000€	10	Deux petites parcelles entre bâti et transfo vendu au propriétaire voisin.
2	25/06/2020	Av de la Rochelle, Niort	DN209	50m²	UB	1000€	20	Petite parcelle sur bord de voirie
3	24/11/2021	422 av de Limoges, Niort	HI137	72m²	1AUH	720€	10	Petite parcelle sur bord de voirie
4	30/12/2021	116 rue de Nambot, Niort	EP53	38m²	UB	360€	10	Petite parcelle sur bord de voirie
5	17/10/2022	Rue de la Blauderie, Niort	CK571	10m²	UB	110€	11€/m²	Petite parcelle sur bord de voirie
6	18/10/2022	120A av de paris, Niort	CR535	7	UXa	77€	11€/m²	Terrain extrait du DP de la commune, vente par commune
7	29/06/2023	Impasse de la Turbine, Niort	AM320	29m²	UB	203€	7€/m²	Vente par commune au riverain partie de venelle
8	29/06/2023	Impasse de la Turbine, Niort	AM 319	29m²	UB	203€	7€/m²	Vente par commune au riverain partie de venelle
9	22/11/2024	8 rue du vigneau de souche, Niort	IA 137	57m²	UX	570€	10€/m²	Passage
						moyenne	10,66€/m²	

8.2 Arbitrage

Le tarif négocié de 7€ HT/m² se situe dans l'échantillon des termes de comparaison sélectionnée, aussi il sera retenu pour estimer les diverses parcelles en nature de voirie pour une emprise de

9 619m².

La grande surface des emprises à céder justifie de retenir le tarif bas de l'étude de marché.

La valeur vénale des terrains est de 9 619m² x 7€ /m²=67 333€.

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 **67 333 €.**

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 60 600 €.

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 céder à un prix plus haut 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

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.

Vue ensemble du périmètre concerné par la cession (projet global)

