

Conseil Municipal du 12 février 2024

à 18h00

N°ordre 40  
N° identifiant 2023-0319

**Titre** Incorporation d'un bien sans maître dans le domaine privé de la collectivité parcelle ZN n° 88 à Poitiers et vente de cette parcelle à Grand Poitiers

Rapporteur(s) M. Aloïs GABORIT  
Date de la convocation 31/01/2024

Président de séance Mme Léonore MONCOND'HUY  
Secrétaire(s) de séance Coralie BREUILLÉ-JEAN

**PJ.**  
Plan de situation  
Avis des Domaines

Membres en exercice 53  
Quorum 27

Présents	38	<p>Mme Léonore MONCOND'HUY - <b>Maire</b>  M. Stéphane ALLOUCH - Mme Élodie BONNAFOUS - Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN -  Mme Ombelyne DAGICOUR - M. Vincent GATEL - Mme Élisabeth NAVEAU DIOP - Mme  Hélène PAUMIER - M. Charles REVERCHON-BILLOT - Mme Julie REYNARD - Mme  Nathalie RIMBAULT-HÉRIGAULT - M. Robert ROCHAUD <b>Adjoint</b>  M. Frankie ANGEBAULT - Mme Lisa BELLUCO - M. Bastien BERNELA - Mme Alexandra  BESNARD - M. François BLANCHARD - M. Aurélien BOURDIER - M. Anthony BROTTIER -  M. Didier DARGÈRE - Mme Laurence DAURY REIG - Mme Agnès DIONÉ - Mme Julie  FONTAINE - M. Bouziane FOURKA - M. Aloïs GABORIT - M. Abderrazak HALLOUMI - Mme  Solange LAOUDJAMAÏ - Mme Zoé LORIOUX - - CHEVALIER - M. Laurent LUCAUD - Mme  Myriam MARCIL - M. Christian MICHOT - M. Pierre NÉNEZ - M. Maxime PÉDEBOSCQ -  Mme Clémence POURROY - M. Pierre RIGOLLET - M. Pierre-Étienne ROUET - M. Théo  SAGET - Mme Claude THIBAUT <b>Conseillers municipaux</b></p>
----------	----	---

Absents	4	<p>Mme Béatrice BEJANIN - M. Alain CLAEYS - Mme Carine GILLES - Mme Monique  HERNANDEZ <b>Conseillers municipaux</b></p>
---------	---	--

Mandats	11	<u>Mandants</u> Mme Samira BARRO-KONATÉ Mme Isabelle CHÉDANEAU M. Rafael DOS SANTOS CRUZ Mme Alexandra DUVAL M. Jean-Louis FOURCAUD M. Didier LONGUEVILLE M. Amir MISTRIH Mme Chantal NOCQUET M. Kentin PLINGUET Mme Sylvie SAP Mme Lucile VALLET	<u>Mandataires</u> Mme Coralie BREUILLÉ-JEAN M. Anthony BROTTIER Mme Hélène PAUMIER Mme Julie FONTAINE M. Robert ROCHAUD Mme Solange LAOUDJAMAÏ M. Théo SAGET M. Stéphane ALLOUCH M. Laurent LUCAUD M. Pierre-Étienne ROUET M. François BLANCHARD
---------	----	--	--

Observations	L'ordre des délibérations est le suivant : 1 à 42
--------------	---

Projet de délibération étudié par:	Commission Transition écologique et résilience
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	--

Dans le cadre d'un projet de champ photovoltaïque mené par Grand Poitiers dans le secteur de Chardonchamp, la parcelle ZN n° 88 située à Poitiers, d'une superficie de 700 m<sup>2</sup>, a été identifiée, de par son positionnement géographique, comme ayant vocation à intégrer le périmètre de ce projet.

Pour autant, cette parcelle correspond à un immeuble sans propriétaire connu et pour lequel, la taxe foncière n'est pas mise en recouvrement.

La Ville de Poitiers a donc initié la procédure relevant des biens vacants et sans maître afin d'intégrer cette parcelle dans son patrimoine.

Cette procédure a recueilli l'avis favorable de la Commission communale des impôts directs le 17 mars 2023 et l'arrêté n° 2023-0570, constatant que l'immeuble satisfait aux conditions du Code général de la propriété des personnes publiques, a été affiché du 20 juillet 2023 au 22 janvier 2024.

À la suite de cette mesure de publicité de six mois, aucun propriétaire ne s'est manifesté, l'immeuble est donc présumé sans maître conformément à l'article 713 du Code Civil.

Le projet de champ photovoltaïque étant mené par Grand Poitiers compte tenu de sa compétence, la Ville de Poitiers envisage de vendre cette parcelle à la Communauté urbaine pour le prix d'1 €, dès lors qu'elle aura été incorporée dans le domaine public de la Ville.

L'avis de la Direction de l'immobilier de l'État a été sollicité à l'occasion de cette cession.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé :**

- **d'accepter l'incorporation de la parcelle ZN n° 88, d'une superficie de 700 m<sup>2</sup>, dans le domaine privé de la ville de Poitiers**
- **d'accepter la vente de cette parcelle à Grand Poitiers dans les conditions susmentionnées**
- **d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document à intervenir sur ce sujet**
- **d'imputer la dépense correspondante, de 1 000 € portant sur les frais d'acte notarié, à l'opération 4500 « Aménagement des espaces publics », article 2111 du budget Principal.**

POUR	49	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

La Maire,

Léonore MONCOND'HUY

Le Secrétaire,

Coralie BREUILLÉ-JEAN



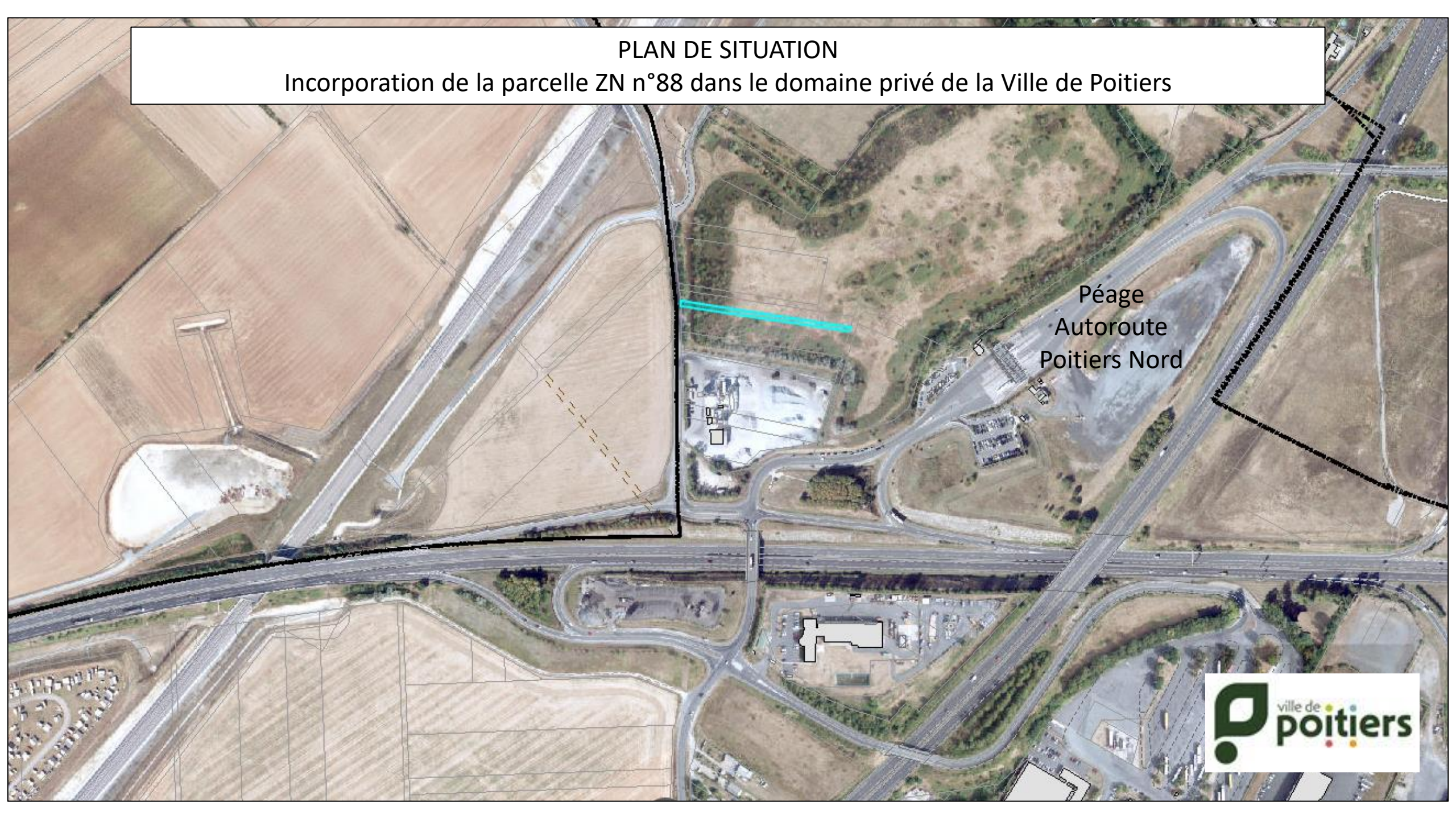
<b>RESULTAT DU VOTE</b>	Adopté
-------------------------	--------

Mise en ligne le	16 février 2024		
Date de réception en	16 février 2024	Identifiant de	086-218601946-20240212-183631-

préfecture		télétransmission	DE-1-1
Nomenclature Préfecture	3.2	Alienations	

# PLAN DE SITUATION

Incorporation de la parcelle ZN n°88 dans le domaine privé de la Ville de Poitiers



Péage  
Autoroute  
Poitiers Nord

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de POITIERS

11, rue Riffault – CS 70549

86020 Poitiers Cedex

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

La Directrice départementale des  
Finances publiques de la Vienne

à

Madame le Maire de POITIERS

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christine MOUTIER

Courriel : christine.moutier@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 35 25 45 16

Réf OSE : 2023-86194-98685-AR

Réf DS : 15543939

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



**Nature du bien :**

Terrain nu

**Adresse du bien :**

Rue de la Levée Sainte-Loubette **POITIERS**

**Département : VIENNE**

**Valeur :**

**595 € HT** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT : COMMUNE DE POITIERS

affaire suivie par : RONDET Lise

## 2 - DATES :

de consultation :	27/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/12/2023

## 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 :

Incorporation de la parcelle à la suite d'une procédure de bien sans maître, puis **cession** envisagée à Grand Poitiers dans le cadre d'un projet de réalisation d'un champ photovoltaïque. En effet, la CU de Grand POITIERS est déjà propriétaire des autres parcelles constituant cette grande emprise foncière. La délibération est prévue le 12/02/2024.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN :

### 4.1. Situation générale :

**POITIERS**, ville d'environ 89 000 habitants, Préfecture de la Vienne, traversée par le Clain et la Boivre, fait partie de la Communauté Urbaine de GRAND POITIERS regroupant 40 communes. Elle est desservie par l'autoroute A10 reliant Bordeaux à Paris, et la ligne de trains à grande vitesse sud-est Atlantique.

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

Situation au Nord de POITIERS, en mitoyenneté avec MIGNE-AUXANCE, près du péage de l'A10 POITIERS-Nord et d'une entreprise de travaux publics, et au Sud de l'ancienne décharge de Chardonchamp dont l'exploitation a cessé en 1984.

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

### 4.3. Références cadastrales :

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
POITIERS	<b>ZN88</b>	Rue de la Levée Sainte-Loubette	700 m <sup>2</sup>	Non bâti

### 4.4. Descriptif :

Parcelle longiforme d'environ 165 m sur 4 m, en nature de friche actuellement.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE :

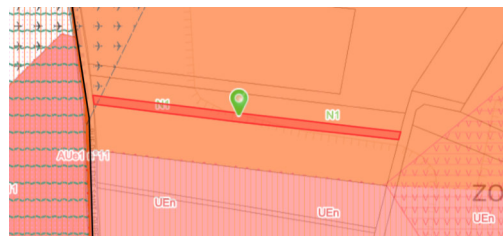
5.1. Propriété de l'immeuble : Ville de POITIERS

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME :

**PLU : zone N1** : la zone naturelle et forestière est composée de territoires à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N1 se distingue par la volonté affichée de lui apporter la protection la plus complète possible.



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

La valeur vénale est déterminée par 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 :

### 8.1. Études de marché :

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

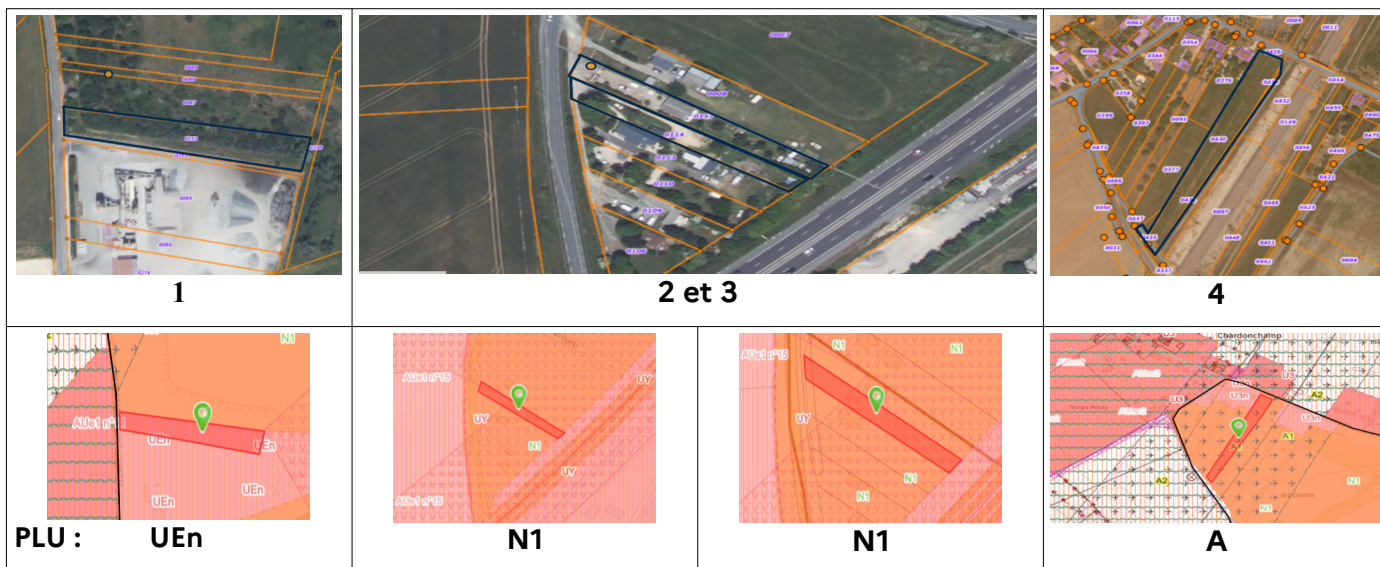
Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFIP récapitulant les ventes publiées auprès du Service de Publicité foncière.

Rappel des critères de recherche		Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
<b>Périmètre de recherche</b>								
Adresse (x:46.62179700000004; y:0.340651) correspondant à la référence cadastrale : 86 194 / 000 ZN 0088								
Périmètre géographique : 1000 m autour								
<b>Période de recherche</b>								
De 10/2020 à 10/2023								
<b>Caractéristiques du bien</b>								
Non bâti								
1	194//ZN/252//	POITIERS	HAUTS DE MONTAUBAN	27/05/2021	3 129	4 700	1,50	
2	194//ZN117	POITIERS	HAUTS DE MONTAUBAN	19/07/2021	1 222	1 000	0,82	
3	194//ZN114	POITIERS	HAUTS DE MONTAUBAN	19/07/2021	1 129	1 000	0,89	
4	ZN430/433/435/437	POITIERS	LES COSSES	27/01/2022	8 068	5 000	0,62	
								<b>0,96</b>

La moyenne de ces requêtes est de 0,96 €/m<sup>2</sup>, la minimale de 0,62 €/m<sup>2</sup>, la maximale de 1,50 €/m<sup>2</sup> et la médiane de 0,85 €/m<sup>2</sup>.

La sélection de cet échantillon a été réalisée en écartant les surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> et celles supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>.





### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

Aucune source externe pertinente n'a pu être identifiée pour l'évaluation de ce bien.

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

Les termes de comparaison 2 et 3 concernent un échange entre particuliers de parcelles très proches, de l'autre côté de la RN147, de même configuration et sur la même zone (N1) au PLU, au prix de 0,85 €/m<sup>2</sup>.

Par conséquent, cette valeur de **0,85 €/m<sup>2</sup>** sera retenue, soit pour les 700 m<sup>2</sup> : **595 €**.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE POUR UNE CESSION – 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 **595 €**, 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 **536 €** (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.

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,



C. MOUTIER  
Inspectrice des Finances publiques  
Évaluatrice du Domaine