

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ**

L'an deux mil vingt-trois, le huit septembre,

Le Conseil Municipal de la Commune d'ÉCHIRÉ, dûment convoqué le 31 août 2023, s'est réuni en séance ordinaire et publique à la mairie d'Echiré, salle du conseil municipal, sous la présidence de Thierry DEVAUTOUR, Maire.

Présents : Iréna BARDINET, Thierry BROSSARD, Jean-Louis CANTET, Philippe CHABOT, Thierry DEVAUTOUR, Anne FERRER, Daniel FONTENEAU, Jacqueline GATTEPAILLE, Nathalie LALLEMAND, Valérie MARSAULT, Julie MÉNARD, Sandrine PASSEBON, Garance PATARIN-CHAPENOIRE, Cyril REUILLON et Agnès RONDEAU.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Sylvie AULIVIER (Pouvoir donné à Agnès RONDEAU), Henri-Pierre BABEAU (Pouvoir donné à Thierry DEVAUTOUR), Mathieu BÉRARD (Pouvoir donné à Cyril REUILLON), Jean-Michel GIRAUD (Pouvoir donné à Daniel FONTENEAU), Gilbert NASARRE (Pouvoir donné à Thierry BROSSARD), Mathieu POUGNAND (Pouvoir donné à Valérie MARSAULT) et Stéphanie SIMONNEAU (Pouvoir donné à Garance PATARIN-CHAPENOIRE).

Absent : Armand ROQUIER

Secrétaire de séance : Anne FERRER

OBJET : Acquisition de la parcelle au Patrouillet cadastrée section ZL n°15

Le Maire rappelle.

Par courrier en date du 10 janvier 2023, les communes de Cherveux, Échiré, Saint-Gelais et Saint-Maxire ont fait part à Madame la Préfète des Deux-Sèvres de leur candidature pour la création d'une brigade de gendarmerie au Nord de la Communauté d'Agglomération Niortaise.

Par délibération en date du 27 janvier 2023, la commune d'Échiré a candidaté pour la création d'une brigade de gendarmerie sur son territoire communal. Ce terrain identifié comme terrain d'accueil de la caserne et des logements est situé rue du Patrouillet.

Cette parcelle non bâtie cadastrée section ZL n°15, d'une superficie totale de 11 790 m², sise rue du Patrouillet appartenant à Monsieur Camille PINTAULT pourra permettre l'implantation de la caserne et de ses logements de fonction, et aussi la création de logements sociaux.

Cette acquisition pourra venir renforcer les objectifs de développement de la commune, à savoir :

- L'implantation de logements sociaux en centre-bourg ;
- La mixité sociale et intergénérationnelle.

Vu l'accord des parties sur les conditions et modalités de cession de la parcelle concernée,

Vu l'avis des Domaines en date du 19 avril 2023,

Le Maire demande au Conseil Municipal :

- d'autoriser l'acquisition de la parcelle non bâtie sise rue du Patrouillet à Echiré, cadastrée section ZL n°15 d'une superficie de 11 790 m², pour le prix de 260 000 € HT à Monsieur Camille PINTAULT résidant au Chaigneau à Echiré ;
- de donner tous pouvoirs au Maire pour la signature des documents nécessaires à cette acquisition et de l'acte authentique de vente rédigé par Me Edouard MARTIN, notaire commun aux deux parties, de l'office notarial sis 27 place de l'Église à Echiré (79410).

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité.



Le Maire,
Thierry DEVAUTOUR

Fait et délibéré le 8 septembre 2023

La secrétaire de séance,
Anne FERRER

Certifié exécutoire.

Reçu en Préfecture le : 13 SEP. 2023

Notifié ou publié le : 13 SEP. 2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19 avril 2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Commune d'Echire

Réf DS:11455937

Réf OSE : 2023-79109-11461

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 :

Terrain à lotir

Adresse du bien :

rue du Patrouillet 79410 ECHIRE

Valeur :

271170 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr DEVAUTOUR Thierry

2 - DATES

de consultation :	10 février 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Fin avril 2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10 février 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé : Acquisition en 2023 pour une inauguration de la Gendarmerie en 2025-2026

Le 10 janvier 2022, le Président de la République a annoncé la création de 200 nouvelles brigades de gendarmerie, prévues dans la Loi d'orientation et de programmation du ministère de l'Intérieur. Dans ce cadre, les préfets ont été chargés de lancer une concertation avec les élus locaux. Une réunion d'information a été organisée par la Préfète des Deux-Sèvres le 7 novembre 2022, pour présentation du dispositif et de l'appel à candidatures pour son déploiement. Les communes voisines et/ou mitoyennes de Cherveux (intégrée à la Communauté de communes du Haut Val de Sèvre), d'Echiré, Saint-Gelais et Saint-Maxire (situées au nord de la Communauté d'Agglomération du Niortais-CAN) ont très vite fait part de leur intérêt pour l'implantation d'une brigade sur leur territoire. Les communes d'Echiré, Saint-Gelais, Saint-Maxire et Cherveux ont engagé rapidement un travail commun en vue d'une unique candidature pour le territoire. L'implantation d'une nouvelle brigade au Nord de Niort, représentant un bassin de vie de près de 9 000 habitants, permettrait de renforcer et garantir l'ordre et la sécurité sur ces communes. Elle permettrait également de renforcer le maillage territorial en favorisant la proximité avec les administrés. Le conseil municipal s'est réuni le 27 janvier et a délibéré favorablement pour la création d'une brigade de gendarmerie sur le territoire au Nord de Niort et a identifié ce terrain situé rue du Patrouillet, comme potentiel terrain d'accueil de la caserne et des logements.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Échiré : commune du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres au nord de la Nouvelle-Aquitaine. Limitrophe de la ville de Niort à huit kilomètres au nord, Echiré fait partie de la communauté d'agglomération du Niortais.

Échiré se situe entre Niort et Parthenay, sur la RD 743 et dispose d'un échangeur autoroutier.

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

Le terrain dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux

Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
ECHIRE	ZL 15	rue du Patrouillet	11790	sol

4.3. Descriptif : Terrain à bâtir

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Mr et Mme PINTAULT

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Terrain d'une superficie totale de 11 790 m².

Dans le PLU actuel, 8 878 m² sont en zone constructible (zonée Auh) et 2 890m² en zone Agricole (zonée Ap). 21% de la parcelle est également intégrée à un périmètre d'élevage (exploitation qui n'existe plus).

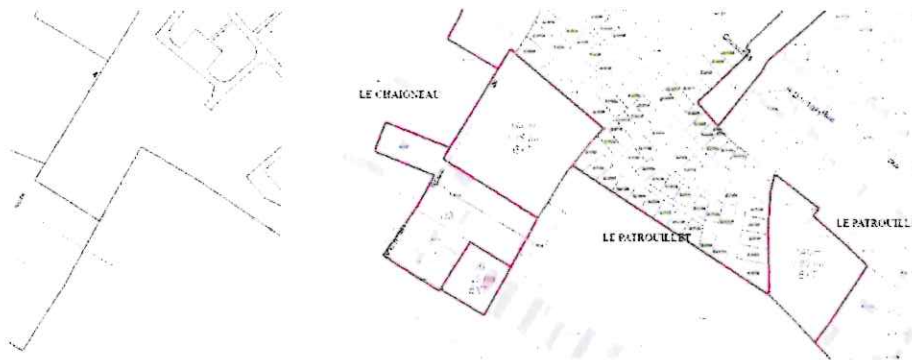
Caractéristique du zonage Auh :

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future. Elle est actuellement insuffisamment équipée et son équipement sera pris en charge par les futurs opérateurs. En attendant, elle doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait l'aménagement futur de la zone.

Elle est affectée essentiellement à l'habitation. Les constructions destinées aux activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ainsi que les équipements publics, sont autorisés.

Caractéristique du zonage Ap.

Le zonage et le périmètre d'élevage vont évoluer dans le PLUi-D qui sera arrêté en mars 2023 et entrera en vigueur en janvier 2024. L'entièreté de la parcelle cadastrée section ZL n°15 sera constructible dans le PLUi-D.



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

Méthode par comparaison

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8. Études de marché

Recherche de cessions de terrains de grande taille

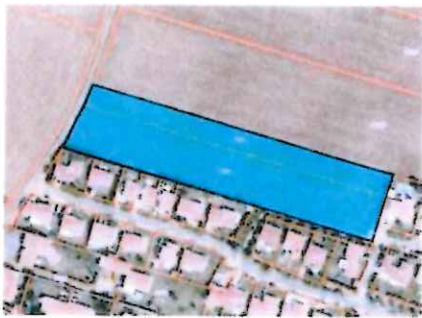
Parcelles	Commune	Date de cession	Surface	Prix	Prix /m ²	Zonage
109//AM/350//etc	Echire	04/05/2017	16585	270 494	16,31	1AUh
AL 95, AL 97	Echire	2017	19085	260000	13,623	Uc
298//AD/59//	Saint Symphorien	09/05/2017	16029	225 000	14,04	
AL 394						
AL 393						
AL 395	Fors	07/02/18	4 168	81 354	19,52	
AL 392	Fors	07/02/18	3 500	68 466	19,56	
YH 48	Marigny	13/06/19	4 070	60 000	14,74	1AUehps
AK 157	Saint-Symphorien	02/10/20	4 869	48 690	10,00	AUd
ZH 17	Plaine d'Argenson	23/09/20	8 300	100 000	12,05	U
48//YK/215//	LA CRECHE	27/11/2020	11390	200 000	17,56	
AI 308 à 326	Chauray	18/07/22	8819	226000	25,63	Auh et Ap

Max	25,6
Mini	10,0
Moyenne	16,3
Médiane	15,5

Pour compléter ces références, il est intéressant de s'appuyer sur :

1) l'accord trouvé entre la commune et les propriétaires des parcelles AK 95, AK 96 à 219 000€ pour une surface de 10984m² soit 19,9€/m².

2) La cession des parcelles AI 308 et AI 326



Il s'agit de la cession de terrains situés dans la continuité d'un lotissement existant.

On constate deux zonages sur cette mutation :

L'ancienne parcelle 34 est située en zone AUh du PLU de la commune de Chauray, correspondant à un secteur destiné « à recevoir une urbanisation immédiate sous forme de lotissement ou d'opérations groupées » qui « dispose à sa périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone ».

L'ancienne parcelle 35 est située en zone A du PLU de la commune de Chauray. Cette zone agricole est inconstructible, mais il semble que le programme de lotissement entende intégrer ces terrains comme jardins et espaces verts du lotissement.

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

On retiendra le tarif de 23€/m².

Ce tarif correspond à la valeur intermédiaire issue des deux ventes les plus significatives (vente des parcelles AI 308 et 326 à Chauray détaillée ci-dessus et futur vente des parcelles AK 95, AK 96 sur Echire).

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 **271 170€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10%** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **298 300€**.

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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

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.

Pour la Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne
et par délégation,



Marianne PENTER

Le contrôleur des Finances Publiques