

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 27 JUIN 2022**

**Délibération n° D-2022-283**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :  
le 21/06/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 30/06/2022

Bail emphytéotique administratif - Ligue Nouvelle Aquitaine de  
Tennis - Parcelle EM 399 - Construction de deux courts de  
tennis

**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 Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

**Secrétaire de séance :** Baptiste DAVID

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Baptiste DAVID, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, ayant donné pouvoir à Madame Yvonne VACKER

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Bail emphytéotique administratif - Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis - Parcelle EM 399 - Construction de deux courts de tennis**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier, sis 168 rue de Saint Symphorien, intégré à son domaine public.

La Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis a sollicité la Ville par courrier du 6 décembre 2021 afin de construire deux terrains de tennis « Padel » sur le site. Ce projet, à l'initiative exclusif de la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis, vise à la promotion et au développement des disciplines associées de la Fédération Française de Tennis, et est de nature à concourir à un motif d'intérêt général.

Le budget pour la construction des deux courts extérieurs, sous Maîtrise d'ouvrage de la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis, est établi à hauteur de 150 000 € HT, cette dernière prévoyant un amortissement de l'équipement sur 25 ans.

Pour la bonne réalisation du projet sous Maîtrise d'ouvrage de la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis et, considérant la domanialité du site (domaine public de la Ville de Niort), il est proposé de contractualiser par un bail emphytéotique administratif, d'une durée de 25 ans, sur le parcellaire cadastré EM 399, assiette de la construction.

Un avis du service des domaines sur le montant du loyer, en date du 8 mars 2022, à hauteur de un euro symbolique, a été produit.

Les éléments constitutifs essentiels du bail emphytéotique administratif (BEA) seraient :

- la construction par l'emphytéote, la Ligue Nouvelle Aquitaine de Tennis, de deux courts de tennis Padel pour un budget de 150 000 € ; le bénéfice du BEA et l'exploitation des équipements construits pour une durée de 25 ans et pour un loyer annuel de 405,00 € ;

- la mise à disposition par le bailleur, la Ville de Niort, d'un terrain nu cadastré EM 399, assiette du projet de construction ; la récupération des équipements construits à la fin du BEA.

Les frais de notaire, géomètre et annexes d'études liés au projet sont pris en charge par l'emphytéote.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le bail emphytéotique administratif à conclure au bénéfice de la Ligue de Tennis Nouvelle Aquitaine, pour une durée de 25 ans et pour un loyer annuel de 405,00 € sur la parcelle cadastrée EM 399 ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à le signer ainsi que tout document afférent.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Maire de Niort

Signé

**Jérôme BALOGÉ**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques de la  
Vienne

Missions domaniales

11, Rue Riffault

BP 549

86 021 – POITIERS CEDEX

TÉLÉPHONE : 05 49 55 62 00

ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel :valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 24 34 67 58

Référence : 7710172

Réf. OSE : 2022-79191-11426

Poitiers, le 08 mars 2022

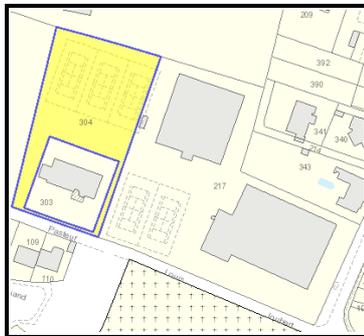
La Directrice Départementale des Finances  
Publiques de la Vienne

à

Commune de Niort

## AVIS D'ÉVALUATION VALEUR LOCATIVE

[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)



<i>Désignation du bien :</i>	Non bâti (emprise du Stade Municipal )
<i>Adresse du bien :</i>	168 rue de Saint Symphorien
<i>Commune :</i>	NIORT
<i>Département :</i>	Deux-Sèvres (79)
<i>Redevance annuelle :</i>	Bail Emphytéotique Administratif (25ans): 1€ symbolique

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas / acquérir à un prix plus élevé.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par :

vos références : 7710172

## 2 - DATE

de consultation : 11/02/2022

de réception : 14/02/2022

de visite : 03/02/2022

de dossier en état : 14/02/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Généralités

La Ville souhaite connaître le montant de la redevance annuelle que devra verser l'emphytéote, la ligue Nouvelle-Aquitaine de tennis, dans le cadre de la mise en place d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA).

### 3.2. Projet et prix envisagé

La Ville de Niort souhaite une simulation de calcul de redevance annuelle pour un BEA de 25 ans. Le bail est envisagé sur une partie de la parcelle EM304, située au 168 rue de Saint Symphorien à Niort, entre la parcelle EM 303 et les trois cours de tennis extérieurs, soit une superficie d'environ 965m<sup>2</sup>. Cette parcelle étant intégrée au sein du stade municipal, elle est donc considérée comme un bien compris dans le domaine public de la commune, c'est pourquoi un BEA est envisagé.

Le montant des investissements à effectuer par l'emphytéote est de 150 000€ pour la construction de deux terrains de tennis padel.

## 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. Situation particulière

Au sein du stade municipal saint Florent, des cours extérieurs et intérieurs de tennis sont accessibles au 285 av de la Rochelle (parcelle EM338) et au 168 rue de Saint Symphorien (parcelle EM 304/EM 303/EM 217).

Le bâtiment construit sur la parcelle EM 303 est déjà sous BEA entre la Ville de Niort et La Ligue Nouvelle-Aquitaine de Tennis depuis le 01/08/1986 pour 99 ans et une location du sol gratuite. La construction ayant été édifiée par la Ligue de tennis.

L'ensemble des autres parcelles sont propriétés de la Ville de Niort.

La parcelle EM 304 de superficie totale 3 898m<sup>2</sup>, non bâtie, de forme très irrégulière est déjà utilisée par des cours de tennis extérieurs. Elle est desservie par l'impasse Joubert et un petit parking permettant l'accès aux cours de tennis.

Le bail emphytéotique administratif porte sur une emprise foncière de 965 m<sup>2</sup>.



## 4.3. Description - Références cadastrales et surfaces

Le bail administratif porte sur 965m<sup>2</sup> de surface globale d'assiette, constitué par une partie de la parcelle cadastrée EM 304 de superficie globale 3 898m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Les biens appartiennent au domaine public de la commune.

## 6 - URBANISME

Zone US, zone où sont concentrés les équipements collectifs et notamment sportifs, de loisirs, d'activités touristiques, culturelles et de santé.

sont autorisés :

- Les installations et aménagements d'équipements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé et tous les autres équipements publics ou privés (et leurs annexes)
- Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés .



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1. Principe

L'opération consiste à calculer la redevance due au bailleur.

### 7.2. Déclinaison

La méthode dite de l'apport net du bailleur consiste à déterminer le montant de l'apport net réalisé par le bailleur et à lui appliquer un taux de rentabilité compatible avec la rémunération du capital ainsi apporté par le bailleur. Elle repose sur le postulat que "le coût des constructions ou améliorations apportées par le preneur est égal au prix des constructions à la fin du bail". La méthode du partage de la rente foncière ainsi que la méthode d'évaluation par comparaison sont écartées, en raison de l'impossibilité de se référer à des situations rassemblant des immeubles, des droits et des durées de baux comparables.

#### 7.2.1. Méthode de l'apport net du bailleur

Détermination de l'apport net du bailleur : valeur du foncier apporté par le bailleur (V)-valeur des constructions à la date de fin du bail (S).

Si l'apport net du bailleur est positif une redevance peut-être déterminée.

$R = (V - S) * t$  avec V : valeur vénale du bien en début du bail,

S : valeur des constructions apporté par l'emphytéote en fin de bail actualisé,

t : taux de rentabilité.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE DUE AU BAILLEUR

	<b>BEA 25 ans</b>
<b>Méthode dite de l'apport net</b>	1 €

Les collectivités ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération motivée.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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.

Pour la Directrice Départementale des Finances  
Publiques et par délégation



L'inspectrice Divisionnaire  
Florence COUTON

Commune :  
NIORT (191)

Numéro d'ordre du document  
d'arpentage : 10771G  
Document vérifié et numéroté le 31/03/2022  
ANIORT  
Par **Debessou SANOU**  
Technicien géomètre  
Signé

PTGC  
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 de bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ----- par ----- géomètre à -----.  
Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées  
au dos de la présente 6463.  
A -----, le -----

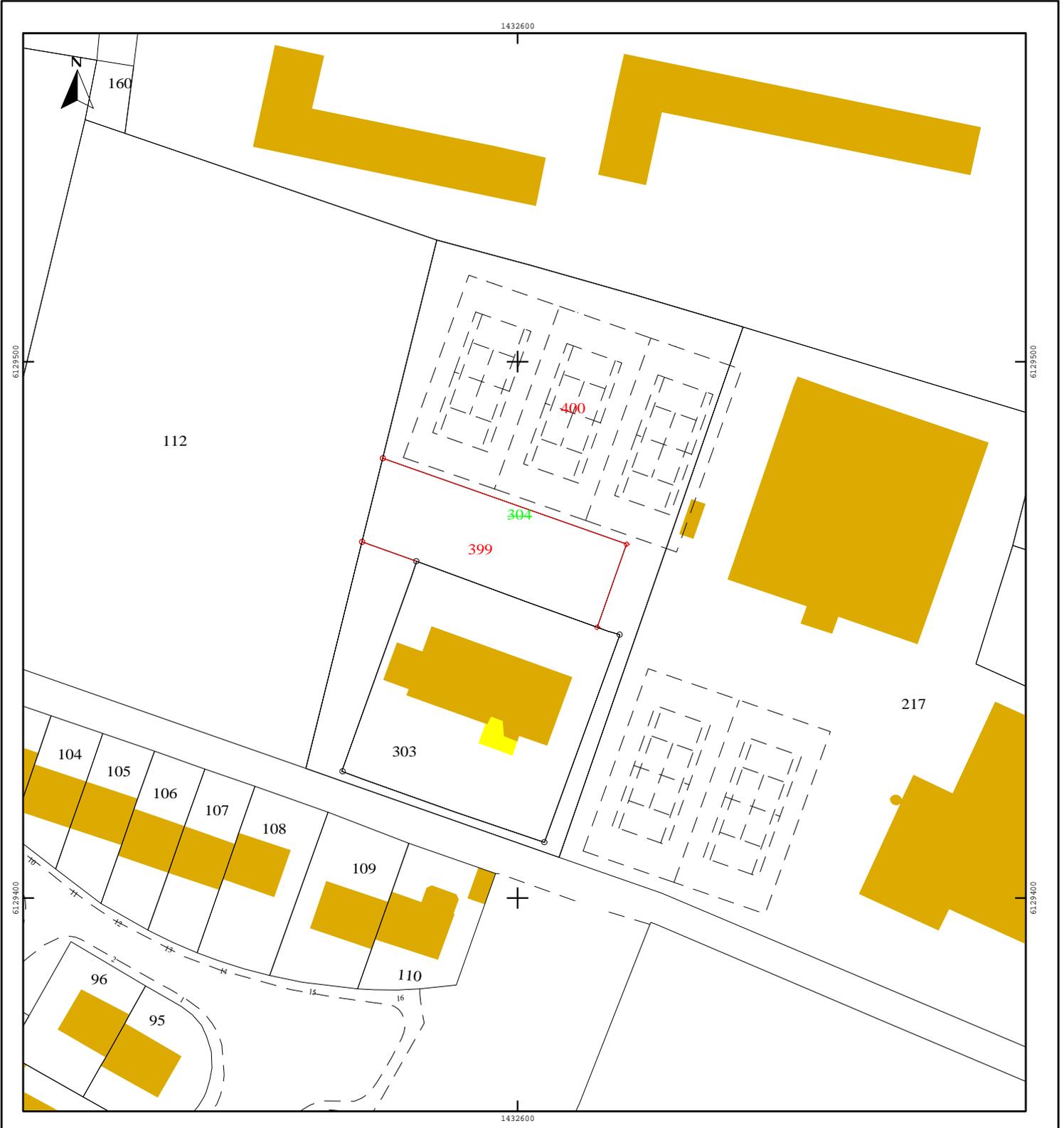
(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien 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 : EM  
Feuille(s) : 000 EM 01  
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 31/03/2022  
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage  
dressé  
Par **BERTHOME** (2)

Réf. : 191000EM304  
Le 18/03/2022





**Service de la Documentation Nationale du Cadastre**  
**82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex**  
**SIRET 16000001400011**

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral