



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

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

Délibération n° D-2025-241

Cession d'un immeuble - 29 rue du 8 Mai 1945 - DZ 164 et 319

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Yvonne VACKER, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Excusés :

Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU.

**Direction de l'Optimisation du
Patrimoine et de sa Transition
Énergétique**

**Cession d'un immeuble - 29 rue du 8 Mai 1945 - DZ
164 et 319**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire de parcelles bâties, sis 27-29 rue du 8 mai 1945 à Niort, cadastrées DZ 164 et DZ 319.

Les éléments bâtis de ces parcelles sont aujourd'hui désaffectés et sans usage. Le bâtiment construit sur la parcelle DZ 164 a récemment subi un sinistre incendie créant une situation de périls. Le terrain arrière clos et indépendant n'est pas accessible au public.

La désaffectation et le déclassement du domaine public de cet ensemble fait l'objet d'une délibération préalable lors de ce même Conseil municipal.

Ces biens ne présentent pas d'intérêt particulier pour la collectivité, et ne correspondent plus aux critères de la domanialité publique. Une partie des bâtiments ont subi un péril structurel et un incendie qui impose la prise de mesures conservatoires et de reconstruction coûteuses à la charge du propriétaire.

Cet ensemble décrit selon plan joint à consolider par division parcellaire à intervenir a fait l'objet d'une évaluation vénale par le service des domaines en date du 12 mai 2025 pour un montant de 190 000 € +/-10 %. Cette évaluation ne prend pas en compte l'exhaustivité des désordres liés au sinistre incendie non encore expertisés.

Une offre d'achat en l'état à hauteur de 150 000 € a été reçue en date du 16 mai 2025 après visite technique du bien. Le projet du candidat acquéreur est la réalisation dans les règles de l'art de logements d'habitation, d'un local professionnel et d'une maison familiale.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville de Niort dans le but de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif. En conséquence, cette opération n'est pas soumise à TVA.

Il est donc proposé la cession pour un montant de 150 000 € net vendeur de l'ensemble immobilier cadastré DZ 164 et DZ 319 selon plan joint et à consolider par un détachement parcellaire à intervenir. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation de logements d'habitation.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession pour un montant de 150 000 € net vendeur de l'ensemble immobilier cadastré DZ 164 et DZ 319 selon plan joint et à consolider par un détachement parcellaire à intervenir. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet décrit ;

- autoriser la signature du compromis de vente et/ou l'acte notarié à intervenir, ainsi que toute pièce nécessaire à la réalisation de cette cession.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/05/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Vienne par intérim

téléphone : 05 49 55 62 00

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Commune de Niort

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

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 23613605

Réf OSE : 2025-79191-28688

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 : Ensemble immobilier à réhabiliter

Adresse du bien : 29 rue du 8 Mai 1945, 79 000 Niort

Valeur : 190 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M

Commune de Niort

2 - DATES

de consultation :	14/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/05/2025

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

Ancienne maison de quartier de Saint Liguairé sinistrée (incendie) en vente en l'état à un investisseur.

Les négociations sont engagées entre 150 000€ et 200 000€.

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

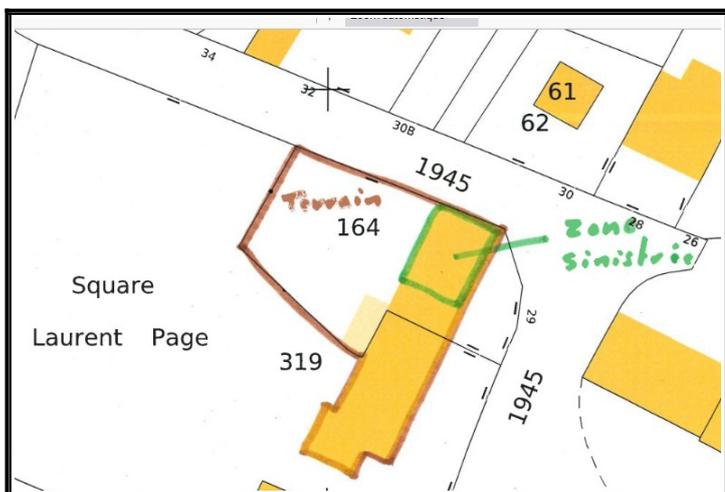
Le quartier de Saint Liguair est isolé de Niort par la Sèvre-Niortaise, zone d'habitation et rurale où les commerces sont rares.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	DZ 164p	29 rue du 8 Mai 1945	518m ² emprise à détacher selon plan ci-dessous	Bâti sinistré
NIORT	DZ 319p	Square Laurent Page	2 353m ² emprise à détacher selon plan ci-dessous	Bâti

4.4. Descriptif



Parcelle DZ 164, emprise de 446m² dont 310 m² de terrain à l'arrière du bâtiment sinistré à détacher sur la surface totale de 518m².

Parcelle DZ 319, emprise de 150m² constituant uniquement la surface au sol du bâtiment à détacher sur la surface totale de 2 353m².

Les emplacements de stationnements situés sur le devant sont exclus de la transaction.



Il s'agit de deux bâtiments mitoyens édifiés en 1870, en état vétuste et en ruine pour partie.

Les superficies de la partie sinistrée, indiquées par le consultant sur les plans sont de 211,73m².

Ces superficies ne seront pas retenues comme surface utile pour l'estimation.

Les superficies correspondant au bâtiment en état seront retenues sur la base des éléments transmis par le consultant sur des plans soit 288,54m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

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

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune (« entité principale » au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020). La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UAb correspond plus précisément aux faubourgs de Niort.

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 bâtiment à réhabiliter sur la commune de NIORT à 3km du bien à estimer entre 2016 et 2024, pour des superficies comprises entre 150m² et 400m².

<i>Biens bâtis – valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile	prix	Prix/m ²	Observations
1	12/12/2022	Av de Paris, Niort	BV39	1400m ²	1 250 000€	892,85€/m ²	Terme détaillé ci-dessous
2	04/04/2023	5 Rue Brémaudière, Niort	BZ 81	741m ²	500 000€	674€/m ²	Ensemble en cours de réhabilitation Fait partie de l'ORI IV, secteur éloigné de la place de la Brèche
3	21/07/2021	43 rue Saint Gelais, Niort	BW 125	240m ²	100 000€	416€/m ²	Bien en très mauvais état, mal situé, dans lequel les premiers travaux de curage n'étaient pas faits et mitoyens de chaque côté.
4	07/11/2019	7D rue Ste Marthe, Niort	BR479 lot111	160,80m ²	190 000€	1 181,60€/m ²	Lot en nature de logements acquis par EPF ainsi qu'une grande partie des lots de cette copropriété pour un projet de réhabilitation de 17 logements et un espace commerciale par IAA au 34 rue Victor Hugo, Niort
5	22/08/2017	30 rue Victor Hugo, Niort	BR 409/226	215,45m ²	200 000€	928,30€/m ²	Vente VDN – immeuble réhabilité en logement et surface commerciale
6	13/06/2016	22 rue Victor Hugo, Niort	BO33/34	405m ²	190 000€	469,14€/m ²	Immeuble dont la réhabilitation vient de terminer

La moyenne des 3 termes les plus récents (soit les 3 premiers termes de comparaisons) est de 661€/m².

8.2 Arbitrage

Au cas présent, le bien est en partie en ruine (parcelle cadastrée DZ 164) et il est destiné à la vente en l'état à un investisseur pour une réhabilitation.

La partie en ruine constituant une charge dans le projet de réhabilitation, les superficies correspondantes ne seront pas retenues pour le calcul de la valeur vénale.

Pour les superficies restantes arrondies à 288m², un tarif moyen de biens en mauvais état vendus pour des projets de réhabilitations sera retenu, soit 661€/m².

Soit pour les 288m² de surface utile, la valeur vénale retenue est de 190 368€ arrondie à 190 000€.

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 **190 000 €**.

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 171 000 €**.

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 le Directeur par intérim et par délégation,
Florence COUTON



Inspectrice Divisionnaire 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.

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : DZ
Feuille : 000 DZ 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 25/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
171 Avenue de PARIS 79061
79061 NIORT CEDEX 9
tél. 05 49 09 98 65 -fax
ptgc.deux-sevres@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

