



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Délibération n° D-2025-242

Cession d'un immeuble - 12 rue Dupin - BR 326

Président :

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, 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 BALOGÉ, 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 - 12 rue Dupin - BR 326

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un parcelle bâtie, sise 12 rue Dupin à Niort, cadastrée BR 326, d'une contenance de 150 m² et du lot n°6 en copropriété de l'immeuble 10 rue Dupin tels que décrits dans l'acte de propriété. Inoccupé, ce bien immobilier du domaine privé de la Ville de Niort a été acquis en date du 22 septembre 2022 dans le cadre de l'exercice par cette dernière de son droit de préemption urbain.

Cette acquisition a été réalisée pour un montant de 160 K€ Frais d'Agence Inclus dans l'objectif de constituer une réserve foncière en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conformément à l'art L.300-1 du Code de l'urbanisme et à la politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain.

Un avis sur valeur vénale du service des domaines, à hauteur de 203 000 € +/- 10% a été produit en date du 19 mai 2025.

Le bien a été mis en vente sur le site Leboncoin.fr entre le 20 février 2025 et le 25 avril 2025. Après 9 visites, 3 offres ont été reçues. La mieux disante, eu égard au projet et au prix proposé, s'élève à 195 000 € net vendeur. L'objectif étant la rénovation lourde de l'immeuble afin de réaliser 4 logements d'habitation (1 T1, 2 T2, et 1 T3).

La cession de la parcelle BR 236 et du lot n°6 de copropriété communiquant est donc proposée au montant net vendeur de 195 000 €, frais d'acte en sus, à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet décrit.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville, 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 demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle BR 236 et du lot n°6 de copropriété communiquant pour un montant de 195 000 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;

- autoriser la signature du compromis et/ou l'acte de vente à intervenir, ainsi que toute pièce afférente.

**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 19/05/2025

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: 23803826

Réf OSE : 2025-79191-30686

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 :

Maison de ville de 1870

Adresse du bien :

12 rue Dupin, 79 000 Niort

Valeur :

203 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % .

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. , Ville de Niort

2 - DATES

de consultation :	22/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/05/2025

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

Suite à une acquisition en 2022 par exercice du droit de préemption, la ville souhaite mettre en vente ce bien dont la collectivité n'a pas d'utilité.

Une négociation est en cours au montant de 195 000€.

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

Maison située à proximité de la place de la comédie et de ses quelques places de stationnement, en plein centre-bourg de Niort, très proche de la place de la Brèche .

Le bien se situe en face de la Poste, dont l'entrée publique se situe rue Ernest Pérochon.



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	BR326	12 rue Dupin , niort	150m ²	habitation
NIORT	BR538	17 rue du petit Banc	33m ² Lot 6 EDD	Grenier de l'habitation situé sur la parcelle BR538
NIORT	BR536	10 rue Dupin	10m ² - EDD	

4.4. Descriptif

Sur la parcelle cadastrée BR 326 de superficie 150m², une maison de ville sur 3 niveaux de surface habitable 206m². Maison située à proximité directe de la place de la comédie et de ses quelques places de parking. Belle façade extérieure. L'intérieur présente de grandes pièces avec des volumes sous plafond important. Les huisseries en bois, simples vitrages sont à changer, seul, les fenêtres du 1^{er} étage côté rue possèdent un double vitrage. Les peintures, et tapisseries sont à rafraîchir. La maison possède deux petites cours intérieures de 6m² chacune et une petite terrasse au 1^{er} étage devant la salle d'eau. La cave voûtée est propre et très saine. Le grenier situé pour partie sur les parcelles BR 538 et BR 326 est un grenier aménageable.

Les superficies ont été transmises par le consultant et l'agent immobilier lors de l'acquisition de ce bien par la collectivité par exercice du droit de préemption sur DIA.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort par acte du 22/09/2022

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UAa 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.

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 comparaisons en nature de maison de ville construites entre 1850 et 1900 et de surface habitable comprise entre 100 et 210m² sur la commune de NIORT pour des cessions réalisées entre 2020 et 2025 situées dans un rayon de 1km autour du 12 rue Dupin, Niort.

Biens bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface habitable	PLUI	prix	Prix/m ²	Observations
1	22/09/2022	12 rue Dupin, Niort	BR326	206m ²	UCa	150 000€	728€/m ²	Bien à estimer
2	28/02/2020	1B rue Dupin, Niort	BR 321	130m ²	UAa	190 000€	1460€/m ²	Maison de ville à rénover Garage de 15m ²
3	05/09/2024	114 av St jean d'Angely, Niort	EN 280	131m ²	UAa	127 000€	970€/m ²	Maison de ville à rénover de 1890
4	25/01/2024	123 av de Paris , Niort	CP415/416	122m ²	UAa	96 000€	787€/m ²	Maison de 1883, à rénover entièrement. Arrêté de mise en sécurité
5	08/11/2024	188 Av St jean d'Angély, Niort	EN114	163m ²	UAa	160 000€	982€/m ²	Maison de 1860 avec garage et petit extérieur
						moyenne	985€/m ²	

Cette sélection regroupe des maisons de ville dont l'état d'entretien semble similaire.

Le Terme de comparaison n°2 sis rue Dupin date de 2020, aussi il ne sera pas retenu comme terme privilégié. De même le terme n°4, sis av de Paris sous arrêté de mise en sécurité ne sera pas retenu comme terme privilégié du fait de l'état d'entretien plus mauvais que le bien à estimer.

8.2 Arbitrage

Au cas présent, le bien est une maison de ville à rénover dans laquelle des travaux de changement d'huisserie et d'amélioration des installations intérieures sont à effectuer, aussi il sera retenu un tarif moyen de la sélection de maison de ville à rénover à 1km aux alentours sur Niort pour des surfaces habitables supérieures à 130 m².

Les très petits extérieurs et l'absence de garage dévaluent le bien qui bénéficie d'un emplacement de choix en plein-centre ville à proximité directe de la mairie.

Il est à noter que le tarif moyen de 985€/m² retenu est très proche du terme n°5 de superficie habitable de 163m², qui lui ne bénéficie pas d'un emplacement de choix mais en contre-partie possède un extérieur et un garage.

La valeur vénale du bien actualisée est de 206m² *985€/m²=202 906€ arrondie à 203 000€.

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 **203 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits et hors frais d'agence.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente à 183 000€ 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.

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 ou 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.

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

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BR
Feuille : 000 BR 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/200

Date d'édition : 26/05/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF
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

