



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

**SEANCE DU 16 JUIN 2025**

**Délibération n° D-2025-184**

**Acquisition d'un immeuble et terrain attenant - 2-3 place de  
Strasbourg - SEMIE**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 32

Convocation du Conseil municipal :  
le 10/06/2025

Publication :  
le 20/06/2025

**Président :**

**Monsieur Dominique SIX**

**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, Madame Yamina BOUDAHMANI, 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-SURAULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Lydia ZANATTA

**Excusés ayant donné pouvoir :**

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 Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

**Excusés :**

Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Sébastien MATHIEU.

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

**Acquisition d'un immeuble et terrain attenant - 2-3 place de Strasbourg - SEMIE**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de sa politique d'accueil de tous les publics et d'accompagnement aux démarches numériques pour un égal accès aux droits, en accord avec les services de l'Etat, la Ville de Niort a postulé pour la labellisation d'un deuxième guichet France Services au sein d'un quartier politique de la ville.

En accord avec l'Etat, dans l'attente de la concrétisation dans un temps court de la requalification de l'Ilot Denfert-Rochereau, un lieu temporaire, labellisé le 30 novembre 2022, a été ouvert au Centre Du Guesclin. Il devient donc nécessaire de repositionner ce deuxième guichet France Services dans de nouveaux locaux de façon pérenne.

Dans le cadre de l'opération urbaine portée par la Ville de Niort sur le quartier des places de Strasbourg et Denfert-Rochereau, l'affectation de la seconde Maison France Services de la Ville est ainsi projetée au sein des locaux sis 2-3 place de Strasbourg (anciennement siège de la CAPEB). Ce bâtiment aux façades de pierres calcaires adossé au site en cours de réhabilitation du CSC Grand Nord serait mis en valeur sur le plan patrimonial à l'image du bâtiment B du CSC dont il est semblable en termes de volume et d'aspect de façade et de couverture.

Dans ce même contexte, la Société Anonyme d'Économie Mixte Immobilière et Économique de Niort (SEMIE) a acquis auprès de l'EPFNA un ensemble immobilier et foncier situé 2-3 place de Strasbourg, cadastré BZ 269, 270, 271, 272 et 273, historiquement composé d'un immeuble remarquable en R+2 à l'angle de la Place de Strasbourg et de la rue Chabot et, en continuité le long de ladite rue, d'un ensemble de constructions hétéroclites de moindre intérêt aujourd'hui démolies. Ce site a fait l'objet d'études préalables et d'un permis de démolir autorisant le curage partiel du site. Ces interventions ont permis d'engager le recyclage foncier du site, rendant désormais possible la réalisation du programme, soit une opération immobilière recentrée sur l'immeuble remarquable destinée à accueillir France Services, adossée à l'intégration du foncier recyclé à l'opération d'aménagement public d'ensemble sur l'ilot Denfert-Rochereau.

Dans ce contexte, la SEMIE et la Ville de Niort se sont rapprochées en vue de procéder à une cession des parcelles BZ 269, 270, 271, 272, 273 constituant l'assiette du projet municipal.

Un avis domaine a été produit en date du 11 avril 2025 à hauteur de 310 550 € +/- 15 %.

Dans ces conditions, l'acquisition de l'ensemble Immobilier cadastré BZ 269, 270, 271, 272, 273 propriété de la SEMIE Niort est proposée au montant de 356 000 €, frais d'acte notarié en sus à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition de l'ensemble Immobilier cadastré BZ 269, 270, 271, 272, 273 propriétés de la SEMIE Niort au montant de 356 000 €, frais d'acte notarié en sus à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser la signature de l'acte d'acquisition à intervenir et tout document afférent.

*Mesdames Anne-Lydie LARRIBAU, Véronique ROUILLE-SURAUULT, Rose-Marie NIETO, Jeanine BARBOTIN, et Messieurs Jérôme BALOGE, Elmano MARTINS, Thibault HEBRARD Michel PAILLEY et François GUYON ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, n'ayant pas pris part à la délibération.*

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

Pour :	32
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	9
Excusé :	4

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Lydia ZANATTA**

**Dominique SIX**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/04/2025

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

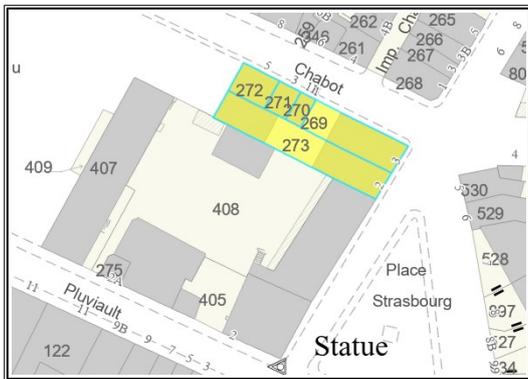
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 22837020

Réf OSE : 2025-79191-17047

**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 :*

2-3 pl de Strasbourg, 79 000 Niort

*Valeur :*

310 550€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %,

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Ville de Niort

## 2 - DATES

de consultation :	04/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/03/2025
du dossier complet :	14/03/2025

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition de la maison de Maître et du terrain adossé issue de la démolition de l'îlot de bâtiment pour la réhabilitation du bâtiment en bureaux en prévision de l'installation de la maison France Service.

<sup>1</sup> 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 bien à estimer se situe en centre-ville de Niort, à proximité directe des places Chanzy et Denfert-Rochereau ainsi que du centre Duguesclin.

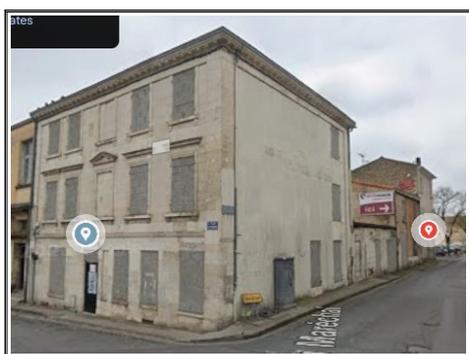
Une partie des bâtiments jouxtant à l'origine ce bâtiment a été démolie, le laissant entouré d'espaces libres et d'autres bâtiments en cours de réhabilitation, qui sont la propriété de la Ville de Niort.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	BZ 269	Pl de Strasbourg	125m <sup>2</sup>	Bâti
NIORT	BZ 270	Pl de Strasbourg	20m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	BZ 271	Pl de Strasbourg	28m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	BZ 272	Pl de Strasbourg	48m <sup>2</sup>	Non bâti
NIORT	BZ 273	Pl de Strasbourg	213m <sup>2</sup>	Bâti

### 4.4. Descriptif



Avant



Actuellement

(seuls les murs d'enceintes restent sur préconisation )

Sur les parcelles BZ 269 et 273, les bâtiments situés sur la place de Strasbourg sont conservés puisque la façade est notamment protégée. Les bâtiments situés sur les autres parcelles sont démolis.

Le bâtiment restant est un immeuble en R+2 de bureaux avec en sous sol une cave voûtée, élément architectural à valoriser.

La superficie totale a été indiquée par le consultant, soit 355 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il s'agit d'un bâtiment de R+2, dont le mesurage par cadastre.gouv confirme la superficie totale de 355 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment muré pour éviter les intrusions nécessite des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs importants.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMIE par acte du 30/06/2022

### 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.

La zone UAa correspond plus précisément au centre-ville 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*

#### A/ Etude pour le bâtiment :

Recherche de termes de comparaison en nature de bâtiment à réhabiliter sur la commune de NIORT à 3 km du bien à estimer entre 2019 et 2024, pour des superficies compris entre 150 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>.

Biens bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	30/06/2022	2,3 Pl de Strasbourg, Niort	BZ 269/270/271/272/ 273	548m <sup>2</sup>	250 000€ HT	456 €/m <sup>2</sup> HT	Bien à estimer Une partie des bâtis a été démolie depuis, pour un coût de 113 000 €
2	12/12/2022	Av de Paris, Niort	BV39	1400m <sup>2</sup>	1 250 000€	892,85 €/m <sup>2</sup>	Bien curé acquis pour réhabilitation d'un quartier
3	04/04/2023	5 Rue Brémaudière, Niort	BZ 81	741m <sup>2</sup>	500 000€	674 €/m <sup>2</sup>	Ensemble en cours de réhabilitation Fait partie de l'ORI IV, secteur du bien à estimer plus éloigné du centre
4	21/07/2021	43 rue Saint Gelais, Niort	BW 125	240m <sup>2</sup>	100 000€	416 €/m <sup>2</sup>	Bien en très mauvais état, mal situé, dans lequel les premiers travaux de curage n'étaient pas faits et mitoyens de chaque côté.
5	07/11/2019	7D rue Ste Marthe, Niort	BR479 lot111	160,80m <sup>2</sup>	190 000€	1 181,60€/m <sup>2</sup>	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

### **B/ Étude pour le non bâti :**

Recherche de termes de comparaison en nature de non-bâti en centre-ville sur la commune de NIORT, à 1 km du bien à estimer, entre 2022 et 2025, pour des superficies comprises entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>.

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	PLU
191//CP/915//	79	NIORT	64 RUE DE LA BOULE D OR	06/12/2024	328	90 000	274,39	UAa
191//CD/52//	79	NIORT	19 RUE SARRAZINE	15/05/2023	217	7 500	34,56	UAa
191//CD/53//	79	NIORT	19 RUE SARRAZINE	11/07/2023	216	9 000	41,67	UAa

L'emprise de 264 m<sup>2</sup> étant initialement construite, celle-ci peut-être considérée comme du TAB aussi (bien que cela ne soit pas sa destination future). La valeur du TAB rue de la Boule d'Or sur Niort sera retenue et sa valeur arrondie à 270 €/m<sup>2</sup> HT pour cette estimation, afin de tenir compte de la rareté des espaces non bâtis en centre-ville.

Ainsi, pour ces 264 m<sup>2</sup>, la valeur vénale retenue est de 264m<sup>2</sup>x 270 €/m<sup>2</sup> HT = 71 280 €.

### **8.2 Arbitrage**

Au cas présent, le terme n°3 sis rue de la Bremaudière sera retenu comme terme privilégié. En effet, ce terme a été acquis pour une opération de réhabilitation, il est récent et dans le même quartier.

Son tarif de 674 €/m<sup>2</sup> est donc retenu pour l'estimation, assorti d'une marge d'appréciation de 15 %.

Ainsi, pour les 355 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), la valeur vénale retenue est de 239 270 €.

Pour tenir compte de la plus-value apportée par la démolition des bâtiments adjacents, la valorisation en non bâti sera ajoutée à la valeur vénale du bien, soit une valeur vénale de l'ensemble de **310 550 €**.

## 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 **310 550 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant **la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 357 000 € (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.

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 haut.

## 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 départemental par intérim, et  
par délégation,

Sophie DIBOS



Administratrice des Finances Publiques  
Adjointe