



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil municipal :
le 28/10/2025

Publication :
le 07/11/2025

Délibération n° D-2025-365

Acquisition - Terrains nus - Quartier du Clou Bouchet - DN 125,
128, 268 et 269

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 Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, 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 Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURVAULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Madame NADAL Aurore

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Baptiste DAVID.

CONSEIL MUNICIPAL DU 3 novembre 2025

Délibération n° D-2025-365

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

**Acquisition - Terrains nus - Quartier du Clou Bouchet
- DN 125, 128, 268 et 269**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Deux-Sèvres Habitat a procédé à la déconstruction de 126 logements dans le quartier du Clou Bouchet entre le début de l'année 2024 et le mois de février 2025 :

- 1 à 11 rue Barthélémy Thimonnier : un bâtiment d'habitation (R+4, 52 appartements) construit en 1969. La parcelle d'assiette de ce terrain, cadastrée section DN numéro 125, a une surface de 982 m² ;

- 1 à 13 rue Paul Langevin et 1 à 5 rue François Viète : trois bâtiments d'habitation (R+3, 74 appartements) construits en 1969 également. Les parcelles d'assiette de ces bâtiments, cadastrées section DN numéros 128, 268 et 269, sont d'une superficie respective de 554 m², 722 m² et 633 m².

Ces terrains, d'une contenance totale de 2 891 m², sont aujourd'hui intégralement libres de toute occupation et enherbés.

La Commune de Niort, propriétaire limitrophe de ces emprises, souhaite les acquérir, notamment dans un objectif de maîtrise foncière de ce secteur.

Suite à la réception de l'avis du Domaine du 2 avril 2025, le Conseil d'Administration et le Bureau de Deux-Sèvres Habitat ont autorisé, par délibérations des 7 mai et 10 septembre 2025, la vente des parcelles susvisées à la Commune de Niort pour un montant de 240 000 € HT, les frais d'acte étant à la charge de l'acquéreur.

La TVA est à appliquer sur le montant suivant : 240 000 € x 20% = 48 000 €.

Aussi, le prix de cession est de 240 000 € + 48 000 € = 288 000 € TTC.

La Commune a sollicité à son tour le service du Domaine dont l'avis a été reçu le 30 juin 2025.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition des parcelles cadastrées section DN n°125, 128, 268 et 269, pour une superficie totale de 2 891 m², au prix de 240 000 € HT, soit 288 000 € TTC ;

- autoriser la signature de tous actes à intervenir.

Monsieur Michel PAILLEY n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Aurore NADAL

Le Président de séance

Jérôme BALOGE

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/06/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddifp86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des finances publiques de la Vienne par intérim

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: 24972093

Réf OSE : 2025-79191-48172

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 d'assiette de bâtiments déconstruits

Adresse du bien :

1 à 11 rue Barthélémy Thimonnier, 1 à 13 rue Paul Langevin et 1 à 5 rue François Viette, 79 000 Niort

Valeur :

240 000 €, soit 83 €/m² HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Ville de Niort

2 - DATES

de consultation :	26/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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

Suite à la déconstruction de bâtiments en R+4 rue Barthélémy Thimonnier, rue Paul Langevin et rue François Viette, la commune de Niort, propriétaire des parcelles attenantes souhaite acquérir ces terrains d'assiettes nus en nature de terrain à bâtir viabilisé pour permettre un nouveau projet de village santé de voir le jour.

La ville de Niort a pour projet de proposer ces terrains d'assiettes à un nouvel opérateur.

Le prix négocié est de 240 000€ suite à une délibération prise par Deux-Sèvres Habitat sur avis domanial du 02/04/2025.

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. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'entreprise	Nature réelle
NIORT	191DN125	Rue Barthélémy Thimonnier	982 m ²	Non bâti
	191DN128	Rue Paul Langevin	554m ²	Non bâti
	191DN268	Rue Paul Langevin	722m ²	Non bâti
	191DN269	Rue François Viette	633m ²	Non bâti

4.3. Descriptif

Terrain d'assiette non bâti issu de la déconstruction de bâtiments anciens par Deux-Sèvres Habitat, donnant sur un espace de non bâti appartenant à la commune de Niort.

L'ensemble de ces parcelles représente une superficie totale de 2 891m².

Ces parcelles se trouvent donc de fait enclavées au sein de parcelles appartenant à la commune de Niort qui correspondaient avant démolition aux espaces verts et stationnements.

Les terrains objet de l'évaluation sont issus de la déconstruction de bâtiments anciens par Deux-Sèvres habitat, ce qui explique la forme très particulière des emprises et dévalorise de fait le terrain.

Partie d'un immeuble à l'origine



Terrain une fois la déconstruction faite



Les terrains à bâtir (TAB) sont ceux qui ont vocation à être construits, sous réserve de disposer des équipements, voiries et réseaux nécessaires (VRD).

Actuellement, il s'agit d'un terrain à bâtir de forme très allongée, l'accès voirie existant toujours.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Deux-Sèvres Habitat

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

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

Le secteur UC est une zone urbaine qui correspond aux quartiers des grands ensembles de la Ville de Niort : Clou-Bouchet, Tour Chabot Gavacherie et Pontreau.

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 sur la commune de NIORT pour des TAB de 2022 à 2025 à 1 km autour du bien à estimer, Niort.

Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU
191//EP/684//	79	NIORT	5 IMP DES PALOMBES	24/07/2024	306	48 450€ HT	158,33€/m ² HT	UB
191//EP/685//	79	NIORT	7 IMP DES PALOMBES	02/04/2024	640	101 333,33€ HT	158,33€/m ² HT	UB
191//EP/677//	79	NIORT	16 IMP DES PALOMBES	14/02/2024	576	47 916,67€ HT	83,18€/m ² HT	UB
191//EL/140//	79	NIORT	RUE DE LA MUDÉ	10/04/2024	4182	243 761	58,29	UX
191//DN/354//	79	NIORT	1 RUE SUZANNE LACORE	05/05/2022	3358	Estime 174 000€	51,81€/m ²	UB

Les deux derniers termes de comparaisons, de superficies supérieures à 3 000 m², seront écartés puisque pour le terme rue de la Mude, le zonage UX ne correspond pas au zonage du bien à estimer, la zone UX étant plus contraignante.

Pour le terme rue Suzanne Lacore, il s'agit d'une vente Commune/SEMIE à l'euro symbolique, aussi c'est le montant de l'estimation en valeur vénale qui a été retenu, pour permettre un comparatif de tarification.

8.2 Arbitrage

Au cas présent, il s'agit de parcelles d'assiette d'anciens bâtis déconstruits au milieu de parcelles d'espaces aménagés propriété de la ville de Niort.

Pour une partie des emprises, la forme en U de 8m de large au maximum et le fait qu'un bâti soit construit sur une parcelle attenante en limite de propriété dévalorise les terrains.

Pour la quatrième emprise de forme très allongée, n'ayant pas d'accès direct à la voie publique, toute comme l'emprise de forme en U, on peut considérer ces terrains comme enclavé bien que le terrain autour soit la propriété de la commune qui se constitue acquéreur.

Pour tenir compte de cette situation particulière qui limite la valeur vénale du bien, le prix bas des trois termes de comparaison situés impasse des Palombes sera retenu (même zonage, terrains aménagés avec les réseaux, emprises plus proches de l'ensemble à évaluer), soit 83,18 €/m² arrondis à **83 €/m²**.

Ainsi, les 2 891 m² des biens à évaluer, ont une valeur vénale de 83€/m² HT x 2 891m² = 239 953 € arrondis à **240 000 €**.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **240 000 €**.

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 à 264 000 €**.

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 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.

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

Acquisition parcelles DSH suite démolition

