



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 33

Convocation du Conseil municipal :
le 29/04/2025

Publication :
le 09/05/2025

SEANCE DU 5 MAI 2025

Délibération n° D-2025-157

Cession immeubles - 7 et 8 place des Halles - BO 16 et BO 17
et retrait délibération D2022-182

Président :

Monsieur Dominique SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Lydia ZANATTA, 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, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Baptiste DAVID.

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

**Cession immeubles - 7 et 8 place des Halles - BO 16
et BO 17 et retrait délibération D2022-182**

Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire de deux immeubles voisins sis 7 et 8 place des Halles cadastrés BO 16 et BO 17 constituant un ensemble parcellaire de 150 m². Il s'agit de deux immeubles R+2 avec sous-sol et grenier.

Ces deux biens, du domaine privé de la Ville de Niort, sont inoccupés et ne présentent pas d'intérêt particulier pour la collectivité. Ils ont été antérieurement occupés par des agences bancaires de centre-ville.

Une délibération (D-2022-182) en date du 9 mai 2022 a été prise pour approuver la cession des parcelles bâties BO 16 et BO 17. L'offre d'achat a été retirée avant signature du compromis de vente, le prix envisagé ne permettant pas, au final, d'équilibrer l'opération de promotion immobilière projetée. Un sinistre structurel sur la façade du 8 place des Halles a fait l'objet de mesures conservatoires dans l'attente d'une réhabilitation lourde depuis.

Un avis sur valeur vénale de l'ensemble immobilier a été produit par le service des domaines en date du 11 mars 2025 pour un montant de 230 000 € +/- 15%.

Individuellement, un avis sur valeur vénale de l'immeuble 7 place des Halles a été produit par le service des domaines en date du 10 mars 2025 pour un montant de 207 000 € +/- 15%.

Individuellement, un avis sur valeur vénale de l'immeuble 8 place des Halles a été produit par le service des domaines en date du 10 mars 2025 pour un montant de 80 000 € +/- 15%.

NOVIMMO DEVELOPPEMENT est une filiale de la SEMIE Niort dédiée à la redynamisation du centre-ville de Niort et des centres-bourgs de l'Agglomération du Niortais. Ce nouvel outil permet à la SEMIE Niort de monter en puissance dans son action de redynamisation du territoire inscrite dans les programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain.

Les immeubles sis n°7 et n°8 place des Halles s'inscrivent dans l'objet de NOVIMMO DEVELOPPEMENT qui a manifesté son intérêt pour leur acquisition.

Pour des raisons internes techniques et de temporalité d'acquisition, NOVIMMO DEVELOPPEMENT souhaite réaliser l'acquisition des parcelles BO 16 et BO 17 séparément.

La cession de l'immeuble 7 place des Halles cadastré BO 17 est donc proposé au montant net vendeur de 180 000 € ; frais d'actes en sus à la charge de l'acquéreur au bénéfice de la société NOVIMMO DEVELOPPEMENT à fin de réhabilitation dans les règles de l'art dans le cadre de l'objet de ses statuts.

La cession de l'immeuble 8 place des Halles cadastré BO 16 est donc proposé au montant net vendeur de 70 000 € ; frais d'actes en sus à la charge de l'acquéreur au bénéfice de la société NOVIMMO DEVELOPPEMENT à fin de réhabilitation dans les règles de l'art dans le cadre de l'objet de ses statuts.

Il s'agit d'opérations strictement patrimoniales 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 demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- retirer la délibération D-2022-182 ;
- approuver la cession pour un montant de 180 000 € net vendeur de l'immeuble sis 7 place des halles cadastrés BO 17, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;
- approuver la cession pour un montant de 70 000 € net vendeur de l'immeuble sis 8 place des halles cadastrés BO 16, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser la signature des compromis de vente et / ou les actes notariés à intervenir, et toutes pièces nécessaires à la réalisation de ces cessions.

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

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	33
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	8
Excusé :	4

Le Secrétaire de séance

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Dominique SIX

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/03/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

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

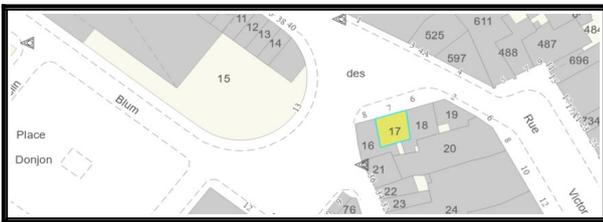
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 22507127

Réf OSE : 2025-79191-12645

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 rénover

Adresse du bien :

7 Place des Halles, 79 000 Niort

Valeur :

207 000€, assorti d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par

2 - DATES

de consultation :	17/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/02/2025

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

Projet de cession seul ou en lot avec le n°8 place des Halles.

Pas de négociation en cours.

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.

Le bien à estimer se situe face Halles de Niort, centre ville. Il est à noter que la place des halles dans la continuité du secteur piéton de Niort centre est classée "zone de rencontre" ou les Halles de Niort rue Brisson, ouvertes tous les matins du mardi au dimanche et jours fériés jouent un rôle important dans l'attractivité commerciale du centre-ville. L'hyper centre qui s'étend de la rue Brisson à la place de la Brèche regroupe 439 établissements commerciaux, ce qui fait du commerce le 2^{ème} secteur d'activité de la Ville

L'immeuble pour le local commercial est par conséquent très bien situé, avec un passage régulier de la clientèle, des parkings à proximité (place de la Brèche et hôtel de ville à 2 min à pied).

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	BO17	7 Place des halles	72m ²	Immeuble à usage professionnel

4.3. Descriptif

Anciennement occupé par un établissement bancaire, immeuble mitoyen par ces deux côtés.

Immeuble en pierre R+2 avec un sous-sol décomposé ainsi :

- Sous-sol de 46.91m² (salle comptage 9.58m², Archives 20.10 m², Rangement n°1 6.69 m², dégagement 10.54m²)
- RDC de 47.01 m² (Accueil 21.96 m², sas 3.66m², bureau n°1 7.90 m², bureau n°2 7.51 m², GAB 4.89 m², placard n°1.10 m²)
- R+1 de 44.96 m² (bureau n°3 15.20 m², bureau n°4 15.74 m², vestiaire n°1 11.95m², dégagement 2.07 m²)
- R+2 de 46.12 m² (salle réunion 38.14 m², vestiaire 7.98 m²)

Soit un total de **138.09 m²** sur RDC, R+1, et R+2 ; et **46.91 m²** en sous-sol.

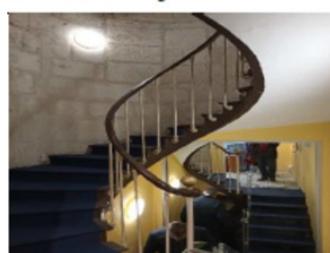
Sous comble



RDC



Escalier rdc au 1^{er} étage



Salle de réunion 2^{ème} étage



Les superficies retenues ont été indiquées par le consultant sur la demande.

Les photos datent de 2021 pour l'acquisition par la ville. L'immeuble ne présente pas de désordres structurels.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 08/07/2021.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UAa du PLUI du Niortais 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

8.1 Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison en nature de bâti professionnel sur la commune de NIORT de 2021 à 2024 à 1km autour du bien à estimer en zone U.

Biens bâtis : Bureaux – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	SU	prix	Prix/m ²	Observations
1	08/07/2021	7 Place des halles, Niort	BO 17	72m ²	185m ²	207 000€	1 119€/m ²	Acquisition VDN – bien à estimer
2	25/03/2021	6,8 rue du Palais, Niort	BP 39/320	118m ²	200m ²	220 000€	1 100€/m ²	Bureaux avocats
3	01/08/2022	2 Pl Saint Jean, Niort	BR 2	82m ²	246m ²	280 000€	1 138€/m ²	Bureaux
4	15/05/2023	10 rue du Palais, Niort	BP 37	36m ²	90m ²	127 500€	1 416,60€/m ²	Bureaux
5	09/01/2024	23 rue Basse, Niort	BX 633/634	193m ²	226m ²	156 000€	690€/m ²	Commerce photographie
6	29/01/2024	12 pl des Halles, Niort	BO 167lot 5	283m ²	201,40m ²	430 000€	2 135€/m ²	Bureaux T bon état
7	31/05/2024	7 pl du Donjon, Niort	BO 144	75m ²	160m ²	333 075€	2 081,70€/m ²	Immeuble mixte – T Bon état
						moyenne	1 382,90€/m ²	



Photographie présentant le 6/8 et le 10 rue du Palais à Niort, situé à proximité directe de la mairie de Niort.

Leurs façades présentent un aspect similaire au 7 place des halles, aussi ils seront retenus comme termes privilégiés.

8.2 Arbitrage

En excluant les deux derniers termes de comparaison puisque leur état intérieur est bien supérieur, la moyenne des 5 termes restant est de 1 092,72€/m². Cette moyenne est très proche du tarif d'acquisition de 2021, aussi l'emplacement étant un emplacement privilégié, le tarif de 2021 sera reconduit.

Soit une valeur vénale pour le 7 place des Halles seul de 207 000€.

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 **207 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 180 000€.

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 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 la Directrice et par délégation,
Sophie DIBOS,



Administratrice des Finances Publiques
Adjointe

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/03/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

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

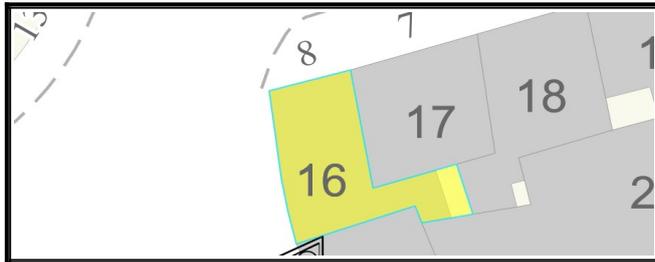
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 22508817

Réf OSE : 2025-79191-12631

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Ensemble immobilier à rénover

Adresse du bien :

8 Place des Halles, 79 000 Niort

Valeur :

80 000€, assorti d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par

2 - DATES

de consultation :	17/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/02/2025

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

Le bien sis 8 place des Halles à Niort a bénéficié d'une opération de sauvegarde pour éviter sa détérioration

Projet de cession seul ou en lot avec le n°7 pl des Halles immeuble mitoyen.

Pas de négociation en cours.

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.

Le bien à estimer se situe face Halles de Niort, en centre-ville. Il est à noter que la place des halles dans la continuité du secteur piéton de Niort centre est classée "zone de rencontre" ou les Halles de Niort rue Brisson, ouvertes tous les matins du mardi au dimanche et jours fériés jouent un rôle important dans l'attractivité commerciale du centre-ville. L'hyper centre qui s'étend de la rue Brisson à la place de la Brèche regroupe 439 établissements commerciaux, ce qui fait du commerce le 2^{ème} secteur d'activité de la Ville.

L'immeuble pour le local commercial est par conséquent très bien situé, avec un passage régulier de la clientèle, des parkings à proximité (place de la Brèche et hôtel de ville à 2 min à pied).

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	BO16	8 Place des Halles	78m ²	Immeuble à usage professionnel

4.3. Descriptif

Ensemble immobilier mitoyen en usage de bureaux/commerces (ancienne banque) dont le n° 8 est en très mauvais état, des mesures de sauvegarde ayant été prises par la pose de renfort en bois extérieur et intérieur comme le montre les photographies ci-dessous.



Parcelle BO 16 : Immeuble de 1830, à colombages, sur 4 niveaux, comprenant au sous-sol : une cave de 40m² avec une porte donnant sur une petite cour extérieure, au RDC, un SAS et deux pièces formant un ensemble de 60m², au 1^{er} étage : WC, palier donnant sur des bureaux de 60m² et au 2^{ème} étage une ancienne partie habitation d'environ 60m² en très mauvais état. Au 3^{ème} : un grenier.

Les mesures de sauvegarde rendent inutilisables le grenier et le 2^{ème} étage, par conséquent ces superficies ne seront pas reprises en totalité dans la surface utile de l'immeuble. L'étage n° 2 sera pondéré à 0,5 et le grenier ne sera pas retenu.

Le n° 8 a une surface utile retenue de 150m² pour l'estimation. Pour information en 2021, la SU retenue était de 180m² car l'opération de sauvegarde avec les boiseries intérieures n'empiétait pas sur les surfaces utiles.

Les superficies retenues ont été indiquées par le consultant sur la demande.

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 UAa du PLUI du Niortais 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

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de termes de comparaison en nature d'immeuble à restaurer sur la commune de NIORT de 2021 à 2024 à 3km autour du bien à estimer en zone U.

<i>Biens bâtis : A restaurer – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	SU	prix	Prix/m ²	Observations	
1	08/01/2021	6 place des halles, Niort	BO 18	84m ²	160m ²	85 000€	531€/m ²	Immeuble mitoyen – problème structurel	
2	04/04/2023	5 rue Brémaudière, Niort	BZ 81	1 138m ²	741m ²	500 000€	674€/m ²	Ensemble en cours de réhabilitation – ORI IV- éloigné du centre-ville	
3	18/03/2022	107 rue de St Gelais, Niort	BY 47	35m ²	70m ²	18 000€	257€/m ²	Immeuble en très mauvais état	
4	21/07/2021	43 rue St Gelais, Niort	BW125	232m ²	240m ²	125 000€	416€/m ²	Immeuble mixte en très mauvais état	
5	24/11/2021	8 rue Mère Dieu, Niort	BY 35	63m ²	98m ²	24 500€	250€/m ²	Immeuble en très mauvais état	
6	29/07/2022	23 pas du commerce, Niort	BR277/281	50m ²	69,2m ²	32 000€	462,5€/m ²	Immeuble à rénover	
							moyenne	431,75€/m ²	

8.2 Arbitrage

Pour l'étude sur les bâtis à restaurer, la situation du bien étant privilégié, il sera choisi de retenir comme terme privilégié le bien à proximité 6 pl des Halles bien que ce dernier soit à destination d'un commerce café et d'habitation. Ce bien a été choisi puisque ce dernier présentait également des problèmes structurels. La superficie retenue pour ce terme n'a pas été pondérée suivant l'usage des surfaces aussi le tarif de 531€/m² sera appliqué au 150m² de surface retenue pour le n°8 place des Halles. Soit une valeur vénale pour le 8 place des halles seul de 79 650€ arbitré à 80 000€.

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 **80 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 68 000€.

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 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 la Directrice et par délégation,
Sophie DIBOS,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Dibos', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Administratrice des Finances Publiques
Adjointe

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/03/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

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

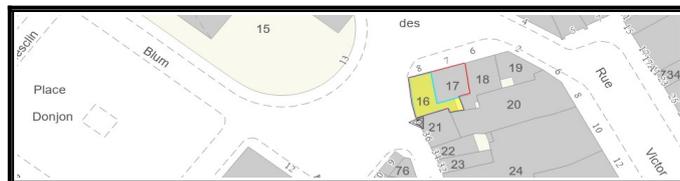
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 22444004

Réf OSE : 2025-79191-11017

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 rénover

Adresse du bien :

7, 8 Place des Halles, 79 000 Niort

Valeur :

230 000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par

2 - DATES

de consultation :	11/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	11/02/2025

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

Projet de cession en lot des deux immeubles mitoyens formant l'angle de la place des Halles.
Pas de négociation en cours.

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.

Le bien à estimer se situe face Halles de Niort, en centre-ville. Il est à noter que la place des halles dans la continuité du secteur piéton de Niort centre est classée "zone de rencontre" ou les Halles de Niort rue Brisson, ouvertes tous les matins du mardi au dimanche et jours fériés jouent un rôle important dans l'attractivité commerciale du centre-ville. L'hyper centre qui s'étend de la rue Brisson à la place de la Brèche regroupe 439 établissements commerciaux, ce qui fait du commerce le 2^{ème} secteur d'activité de la Ville.

L'immeuble pour le local commercial est par conséquent très bien situé, avec un passage régulier de la clientèle, des parkings à proximité (place de la Brèche et hôtel de ville à 2 min à pied).

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	BO17	7 Place des Halles	72m ²	Immeuble à usage professionnel
NIORT	BO16	8 Place des Halles	78m ²	Immeuble à usage professionnel

4.3. Descriptif

Ensemble immobilier mitoyen de deux immeubles en usage de bureaux/commerces (ancienne banque) dont le n° 8 est en très mauvais état, des mesures de sauvegarde ayant été prises par la pose de renfort en bois extérieur et intérieur comme le montrent les photographies ci-dessous.



Parcelle BO 16 : Immeuble de 1830, à colombages, sur 4 niveaux, comprenant au sous-sol : une cave de 40m² avec une porte donnant sur une petite cour extérieure, au RDC, un SAS et deux pièces formant un ensemble de 60 m², au 1^{er} étage : WC, palier donnant sur des bureaux de 60 m² et au 2^{ème} étage une ancienne partie habitation d'environ 60 m² en très mauvais état. Au 3^{ème} : un grenier.

Les mesures de sauvegarde rendent inutilisables le grenier et le 2^{ème} étage, par conséquent ces superficies ne seront pas reprises en totalité dans la surface utile de l'immeuble. L'étage n° 2 sera pondéré à 0,5 et le grenier ne sera pas retenu.

Le n° 8 a une surface utile retenue de **150 m²** pour l'estimation.

Parcelle BO 17 :Immeuble en pierre R+2 avec un sous-sol décomposé ainsi :

- Sous-sol de 46.91m² (salle comptage 9.58m², Archives 20.10 m², Rangement n°1 6.69 m², dégagement 10.54m²)
- RDC de 47.01 m² (Accueil 21.96 m², sas 3.66m², bureau n°1 7.90 m², bureau n°2 7.51 m², GAB 4.89 m², placard n°1.10 m²)
- R+1 de 44.96 m² (bureau n°3 15.20 m², bureau n°4 15.74 m², vestiaire n°1 11.95m², dégagement 2.07 m²)
- R+2 de 46.12 m² (salle réunion 38.14 m², vestiaire 7.98 m²)

Soit un total de **138.09 m²** sur RDC, R+1, et R+2 ; et **46.91 m²** en sous-sol.

La surface utile de **185 m²** sera retenue.

Sous comble



RDC



Escalier rdc au 1^{er} étage



Salle de réunion 2^{ème} étage



Les superficies initiales retenues procèdent des indications du consultant sur sa demande.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 08/07/2021 pour le N°7 pl des halles

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UAa du PLUI du Niortais 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

8.1 Études de marché

8.1.1 - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A/ Recherche de termes de comparaison en nature de bâti professionnel en état sur la commune de NIORT de 2021 à 2024 à 1km autour du bien à estimer en zone U :

Biens bâtis : Bureaux – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	SU	prix	Prix/m ²	Observations	
1	08/07/2021	7 Place des halles, Niort	BO 17	72m ²	185m ²	207 000€	1 119€/m ²	Acquisition VDN – bien à estimer	
2	25/03/2021	6,8 rue du Palais, Niort	BP 39/320	118m ²	200m ²	220 000€	1 100€/m ²	Bureaux avocats	
3	01/08/2022	2 Pl Saint Jean, Niort	BR 2	82m ²	246m ²	280 000€	1 138€/m ²	Bureaux	
4	15/05/2023	10 rue du Palais, Niort	BP 37	36m ²	90m ²	127 500€	1 416,60€/m ²	Bureaux	
5	09/01/2024	23 rue Basse, Niort	BX 633/634	193m ²	226m ²	156 000€	690€/m ²	Commerce photographie	
6	29/01/2024	12 pl des Halles, Niort	BO 167lot 5	283m ²	201,40m ²	430 000€	2 135€/m ²	Bureaux T bon état	
7	31/05/2024	7 pl du Donjon, Niort	BO 144	75m ²	160m ²	333 075€	2 081,70€/m ²	Immeuble mixte – T Bon état	
							moyenne	1 382,90 €/m²	



Photographie présentant le 6/8 et le 10 rue du Palais à Niort, situé à proximité directe de la mairie de Niort.

Leurs façades présentent un aspect similaire au 7 place des halles, aussi ils seront retenus comme termes privilégiés.

B/ Recherche de termes de comparaison en nature d'immeuble à restaurer sur la commune de NIORT de 2021 à 2024 à 3 km autour du bien à estimer en zone U :

Biens bâtis : A restaurer – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	SU	prix	Prix/m ²	Observations	
1	08/01/2021	6 place des halles, Niort	BO 18	84m ²	160m ²	85 000€	531€/m ²	Immeuble mitoyen – problème structurel	
2	04/04/2023	5 rue Brémaudière, Niort	BZ 81	1 138m ²	741m ²	500 000€	674€/m ²	Ensemble en cours de réhabilitation – ORI IV- éloigné du centre-ville	
3	18/03/2022	107 rue de St Gelais, Niort	BY 47	35m ²	70m ²	18 000€	257€/m ²	Immeuble en très mauvais état	
4	21/07/2021	43 rue St Gelais, Niort	BW125	232m ²	240m ²	125 000€	416€/m ²	Immeuble mixte en très mauvais état	
5	24/11/2021	8 rue Mère Dieu, Niort	BY 35	63m ²	98m ²	24 500€	250€/m ²	Immeuble en très mauvais état	
6	29/07/2022	23 pas du commerce, Niort	BR277/281	50m ²	69,2m ²	32 000€	462,5€/m ²	Immeuble à rénover	
							moyenne	431,75 €/m²	

8.2 Arbitrage

Étude n°1 sur les **bâties bureaux en état**, en excluant les deux derniers termes de comparaison puisque leur état intérieur est bien supérieur, la moyenne des 5 termes restant est de **1 092,72 €/m²**. Cette moyenne est très proche du tarif d'acquisition de 2021, aussi l'emplacement étant un emplacement privilégié, le **tarif de 2021 sera reconduit**.

Soit une valeur vénale pour le 7 Place des Halles seul de **207 000 €**.

Étude n°2 sur les **bâties à restaurer**, la situation du bien étant privilégié, il sera choisi de retenir comme terme privilégié le bien à proximité 6 Place des Halles, bien que ce dernier soit à destination d'un commerce café et d'habitation. Ce bien a été retenu puisque ce dernier présentait au moment de la vente également des problèmes structurels. La superficie retenue pour ce terme n'a pas été pondérée suivant l'usage des surfaces aussi le tarif de **531 €/m²** sera appliqué aux 150 m² de surface retenue pour le n°8 place des Halles. Soit une valeur vénale pour le 8 Place des Halles seul de **79 650 €**.

Pour une **vente en lot**, il convient d'appliquer un **abattement de 20 %**, soit une valeur vénale de **l'ensemble immobilier 7 et 8 place des halles de 286 650 € x 0,8=229 320 €** arrondis à **230 000 €**.

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 **230 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 195 500 €.

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 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.

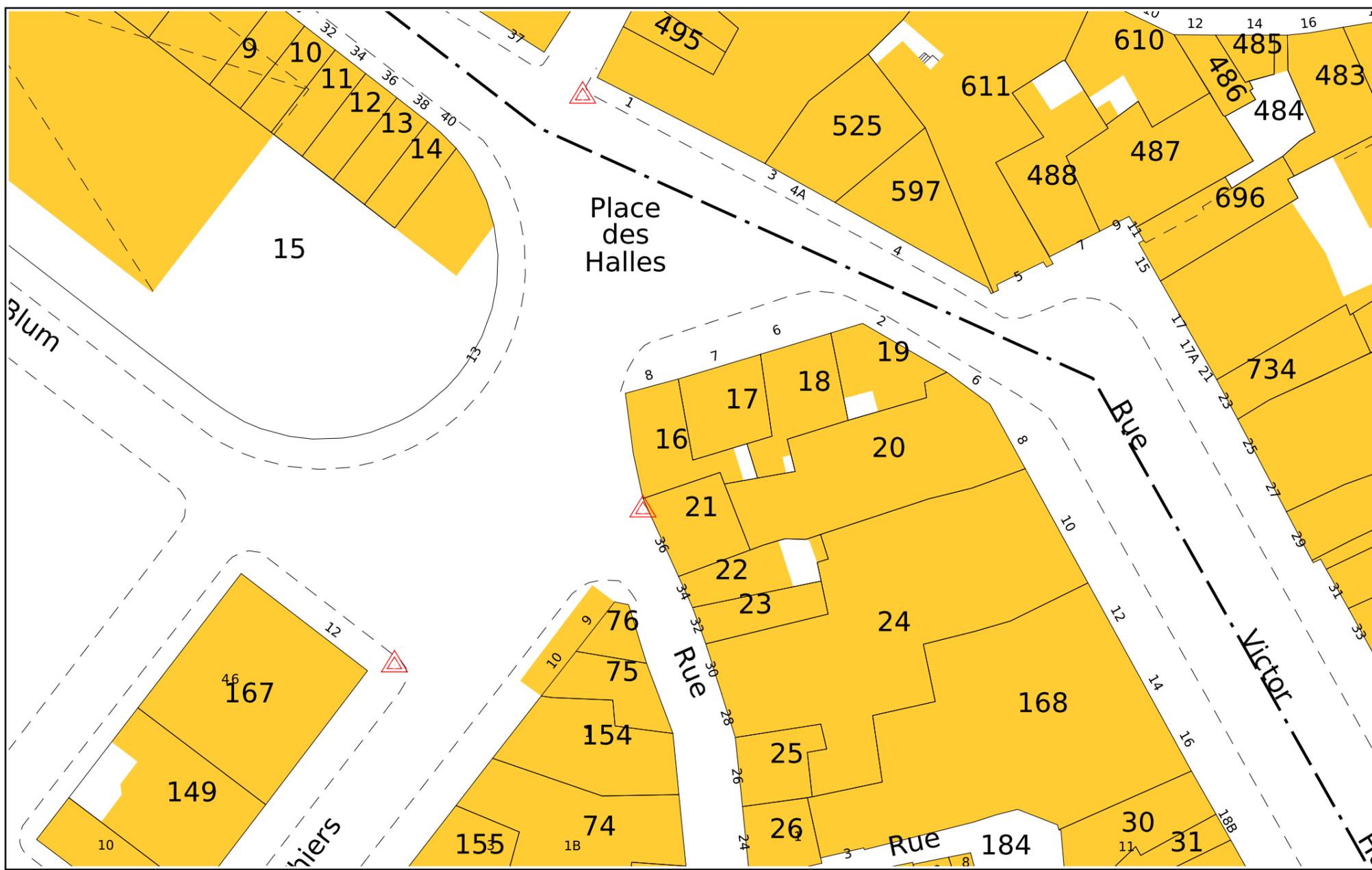
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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 la Directrice et par délégation,
Sophie DIBOS,



Administratrice des Finances Publiques
Adjointe



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