

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2025

Conseillers en exercice : 45

Votants : 34

Convocation du Conseil municipal :
le 16/09/2025

Publication :
le 26/09/2025

Délibération n° D-2025-304

Cession de parcelles bâties - Dispositif DIGNEO - SEMIE -
Rues Beauchamp et du Détours - BY 223, 224 et 225

Président :

Monsieur Dominique SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, 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 Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, 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 Noémie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Baptiste DAVID.

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

**Cession de parcelles bâties - Dispositif DIGNEO -
SEMIE - Rues Beauchamp et du Détours - BY 223,
224 et 225**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble immobilier formant llot composé de plusieurs immeubles sis 3 rue Beauchamp et 6-8 rue du Détours à Niort, cadastrés BY 223, BY 224, et BY 225 pour une contenance parcellaire totale de 188 m².

Une convention de coopération entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique (SEMIE), et la Foncière Logement – Dispositif DIGNEO approuvé par Délibération en date du 27 juin 2022 a été conclu.

La SEMIE souhaite proposer l'intégration de ces deux immeubles à l'AFL DIGNEO, par voie d'avenant simple et tel que le prévoit les modalités du protocole, et donc acquérir pour ce faire cet ensemble immobilier.

Un avis du service des domaines, à hauteur de 118 000 € +/- 10% a été produit en date du 30 juin 2025 en estimation de la valeur vénale de cet ensemble immobilier.

Pour ces raisons, la cession des parcelles BY 223, BY 224, et BY 225 en propriété par la Ville de Niort est donc proposée au montant net vendeur de 120 000 €, frais d'acte en sus, à la charge de l'acquéreur au bénéfice de la SEMIE ou par substitution à l'une de ses filiales.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville de Niort dans le but de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession à la SEMIE des parcelles cadastrées BY 223, BY 224, et BY 225 pour un montant de 120 000 € net vendeur, frais acte en sus, à la charge de l'acquéreur ;

- autoriser la signature du compromis de vente et/ou l'acte Notarié à intervenir, ainsi que tous documents afférents.

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

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	34
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	9
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Signé

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Signé

Dominique SIX

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

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

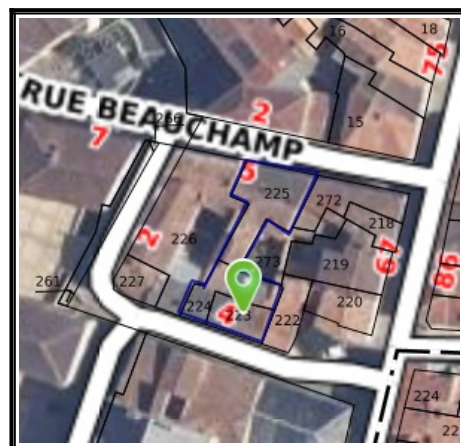
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 23256337

Réf OSE : 2025-79191-29149

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Coté rue Beauchamp

Coté Rue du Détours

Nature du bien :

Ensemble immobilier vétuste traversant

Adresse du bien :

3 rue Beauchamp et 6-8 rue du Détours, 79 000 Niort

Valeur :

118 000€, soit 416€/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 :	15/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/06/2025
du dossier complet :	11/06/2025

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

Projet de cession à la SEMIE pour réhabilitation en logements.

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'emprise	Nature réelle
NIORT	BY223	8 rue du Détours	39m ²	garage
NIORT	BY224	6 rue du Détours	54m ²	Habitation
NIORT	BY225	3 rue Beauchamp	95m ²	Immeuble de rapport

Les biens à estimer se situent en centre-ville de Niort, sans stationnement alentours.

4.3. Descriptif

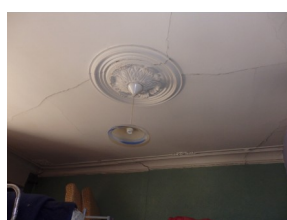
Parcelle BY 225 : 3 rue Beauchamp :

Sur la parcelle cadastrée BY 225 de superficie 95m² et BY 224 lot n°5 de 19,10m² environ correspondant à une pièce et un WC dans un fond de couloir.

Immeuble de 1840, sur 4 niveaux avec une façade remarquable, dont les chambranles des fenêtres sont marqués et celui de la porte d'entrée particulièrement décoré de denticule. Les appartements sont vétustes et inhabitables en l'état.

En sous sol, une jolie cave voûtée saine, en rez-de-chaussée 3 appartements de petites tailles dont un appartement possède au plafond un médaillon pour décoration, au 1^{er} étage, 3 appartements également très dégradés du fait d'inondation. Présence importante de moisissures. Au 2nd étage, un appartement en travaux (regroupement des deux petits appartements initiaux dont l'un avec un arrêté d'insalubrité de 2010). Des travaux de toiture ont été effectués pour permettre la rénovation du 2nd étage. La cage d'escalier est à rafraîchir.

Surface habitable : 162m²



Parcelles BY 223/224 : rue du Détours

- Parcelle BY 224 : 6 rue du Détour

Au RDC : 4 pièces et une courette.

A l'étage : 2 pièces

- Parcelle BY 223 : 8 rue du Détour

Au RDC : Un garage

A l'étage : une pièce principale

L'ensemble en très mauvais état, entièrement vide sans élément de confort. La toiture de cette partie est en très mauvais état. Les planchers des pièces de la parcelle BY 223 sont effondrés sous le poids des infiltrations d'eau.

La superficie mesurée sur place est de : 122,25m² et 17m² pour le garage.

Une partie à l'étage au-dessus du garage étant effondrée, la superficie correspondante ne sera pas retenue, soit une surface globale de 122,25m², garage inclus pour des pièces sans aucun élément de confort (cuisine/salle de bain/ wc et autres).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 23/10/2023 et du 25/02/2025

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

Études de marché

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

Recherche de termes de comparaison en nature d'ensemble immobilier à rénover entièrement sur la commune de NIORT de 2021 à 2025 à 3km autour du bien à estimer, Niort.

Biens bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile	urbanisme	prix	Prix/m ² HT	Observations
1	25/02/2025	6-8 rue du Détour, Niort	BY223/224	122m ²	UAa	25 000€	205€/m ²	Achat VDN – Partie du Bien à estimer
2	23/10/2023	3 rue Beauchamp, Niort	BY 225	162m ²	UAa	81 000€	500€/m ²	Achat VDN – partie du bien à estimer
3	16/11/2023	83 rue Alsace Lorraine, Niort	BY 137	143m ²	UAa	60 000€	420€/m ²	Achat VDN – A rénover
4	28/01/2022	83 rue Alsace Lorraine, Niort	BY137	143m ²	UAa	18 000€	126€/m ²	A rénover
5	17/03/2023	5 rue de la Comedie, Niort	BR154	220m ²	UAa	146 500€	666€/m ²	Immeuble à rénover
6	24/11/2021	7 rue du petit Paradis, Niort	BY58	76,5m ²	UAa	35 000€	457€/m ²	A rénover – Etat similaire au bien à estimer
7	21/07/2021	43 rue St Gelais, Niort	BW125	240m ²	UAa	100 000€	416€/m ²	Etat très mauvais similaire au bien à estimer
8	25/03/2021	11 rue des 3 mariés, Niort	BY73	105m ²	UAa	57 000€	542€/m ²	A rénover
						moyenne	416€/m ²	

8.2 Arbitrage

L'ensemble a été acquis pour le montant de 106 000€ soit 373€/m².

Une indemnité de emploi de 10 000€ a été versée pour permettre à la ville de Niort d'acquérir le 3 rue Beauchamp, c'est pourquoi il sera retenu le tarif moyen de la sélection soit 416€/m² pour estimer cet ensemble immobilier.

La valeur vénale retenue est de 284m² x 416€/m²=118 144€ arrondie à 118 000€ .

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 **118 000€**.

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 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 106 000€ arrondie.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus haut sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur par intérim et par délégation,



Florence COUTON,
Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BY
Feuille : 000 BY 01

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

Date d'édition : 07/08/2025
(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 79- NIORT
171 Avenue de Paris 79061
79061 NIORT Cedex
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

