

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 : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 16/09/2025

Publication :  
le 26/09/2025

**Délibération n° D-2025-318**

Cession d'une maison d'habitation - 38 et 40 Rue de la Tour  
Chabot - BE 102 et BE 103

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGÉ**

**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, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

**Excusés :**

Monsieur Baptiste DAVID.

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

**Cession d'une maison d'habitation - 38 et 40 Rue de  
la Tour Chabot - BE 102 et BE 103**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'une maison d'habitation sis 38-40 rue de la Tour Chabot cadastrée BE 102 et BE 103 constituant un ensemble parcellaire de 396 m². Ce bien a été acquis par une décision de préemption en date du 10 mars 2022 en vue de permettre une opération d'aménagement conformément à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Un avis du service des domaines à hauteur de 8 000 € a été produit en date du 13 février 2025.

Une offre d'achat en l'état à hauteur de 10 000 € a été reçue en date du 6 mai 2025 après visite technique du bien. Le projet du candidat acquéreur est la réalisation dans les règles de l'art de logements d'habitation.

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. En conséquence, cette opération n'est pas soumise à TVA.

Il est proposé la cession pour un montant de 10 000 € net vendeur de l'ensemble des parcelles BE 103 et BE 104. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation de logements d'habitation.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession pour un montant de 10 000 € net vendeur, de l'immeuble cadastré BE 102 et BE 103. Frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation de logements d'habitation ;
- autoriser la signature du compromis de vente et/ou l'acte notarié à intervenir, et toute pièce nécessaire à la réalisation de cette cession.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Pour :          | 44 |
| Contre :        | 0  |
| Abstention :    | 0  |
| Non participé : | 0  |
| Excusé :        | 1  |

Le Secrétaire de séance

Signé

**Lydia ZANATTA**

Le Président de séance

Signé

**Jérôme BALOGÉ**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/02/2025

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

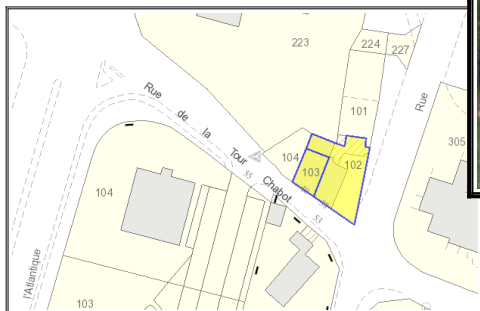
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 22161967

Réf OSE : 2025-79191-07608

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Ensemble immobilier en ruine

*Adresse du bien :*

38,40 rue de la Tour Chabot, 79 000 Niort

*Valeur :*

8 000€, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M , Commune de Niort

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 31/01/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :                                                     | 31/01/2025 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

Suite à l'acquisition par exercice du droit de préemption au montant de la DIA, la commune met en vente cet ensemble immobilier inutile à la collectivité.

Des négociations se situent entre 8 000€ et 10 000€.

---

<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.

Le bien à estimer se situe dans le quartier de la Tour Chabot, à proximité du moulin de comporte.

### 4.2. Références cadastrales

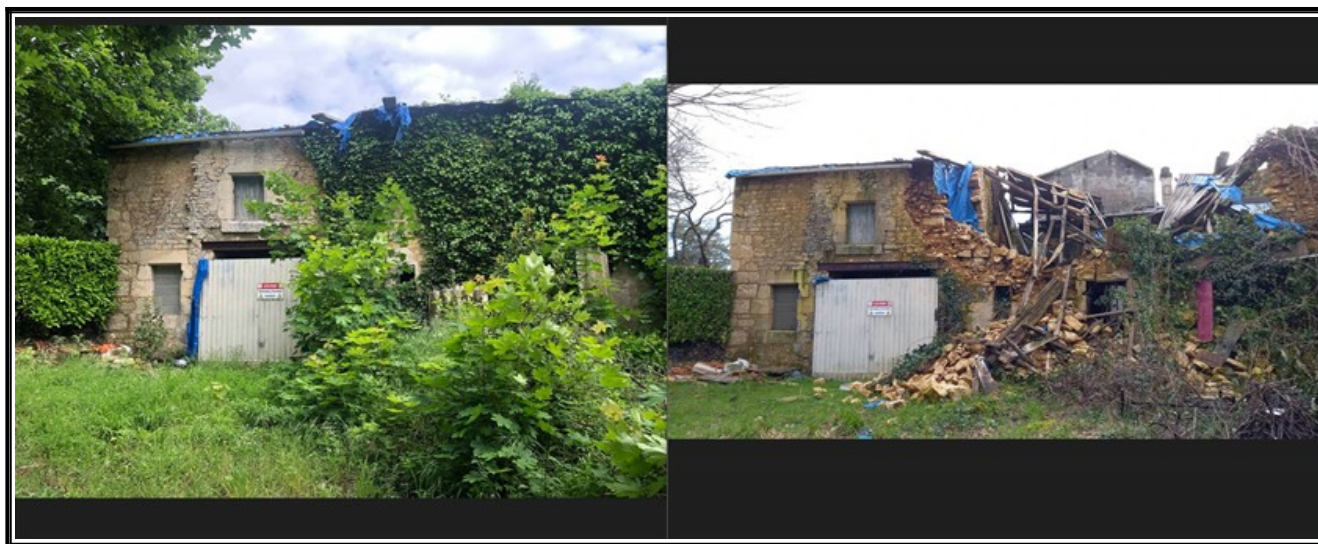
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit       | Superficie de l'emprise | Nature réelle |
|---------|----------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| NIORT   | 191BE102 | Rue de la Tour Chabot | 307m <sup>2</sup>       | Bâti en ruine |
| NIORT   | 191BE103 | Rue de la Tour Chabot | 89m <sup>2</sup>        | Bâti en ruine |

### 4.3. Descriptif

Situé sur les deux parcelles attenantes BE 102 et BE 103 d'une superficie totale de 397m<sup>2</sup>, un bâtiment à usage d'habitation R+1 et dépendance de 1800, à rénover en 2022 pour une surface habitable de 107,45m<sup>2</sup> (DIA de 2022).

Depuis l'acquisition par la ville par exercice du droit de préemption au prix de la DIA, le bâtiment s'est détérioré et maintenant à l'état de ruine, comme le montre le montage de photos ci-dessous, aussi au cas présent, le bien est considéré comme du terrain à bâtir encombré.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 27/03/2023

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

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

Le secteur UB correspond au tissu des extensions récentes des bourgs. Ces extensions ont, pour la plupart, pris la forme de lotissements de maisons individuelles. Elles ont une vocation résidentielle quasi exclusive. Le principal enjeu est de les reconnecter au centre-bourg tant en termes de mobilité qu'en termes d'identité architecturale.

## 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 pour du terrain encombré :

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

Recherche de termes de comparaison en nature de terrains encombrés sur la commune de NIORT de 2019 à 2024 à 1km autour du bien à estimer en zone U.

| Biens non bâtis – valeur vénale |               |                                     |              |                   |           |         |                       |                    |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|--------------|-------------------|-----------|---------|-----------------------|--------------------|
| N                               | date mutation | commune adresse                     | cadastre     | surface terrain   | urbanisme | prix    | Prix/m <sup>2</sup>   | Observations       |
| 1                               | 27/03/2023    | 38 rue de la Tour Chabot, Niort     | 191BE102/103 | 397m <sup>2</sup> | UB        | 10 000€ | 25,20€/m <sup>2</sup> | Bien à estimer     |
| 2                               | 20/12/2023    | 21M rue de Burgonce, Niort          | 191CO678     | 380m <sup>2</sup> | UB        | 22 000€ | 57,89€/m <sup>2</sup> | Bâti en ruine      |
| 3                               | 23/03/2022    | 47 rue F. Villon, Niort             | 191BI899/901 | 337m <sup>2</sup> | UB        | 20 000€ | 59,34€/m <sup>2</sup> | TAB avec cabanon   |
| 4                               | 03/12/2019    | 3 rue du clos de la corderie, Niort | 191BL231/233 | 264m <sup>2</sup> | UB        | 15 000€ | 56,82€/m <sup>2</sup> | Terrain avec ruine |
|                                 |               |                                     |              |                   |           | moyenne | 49,81€/m <sup>2</sup> |                    |

#### 8.2 Arbitrage

Par comparaison de terrain encombré, le terme le plus bas correspond au bien à estimer en 2023.

S'agissant d'une surface bâtie qui encombre les 3/4 du terrain et que ce dernier comporte de l'amiante, son tarif d'acquisition par la commune en 2023 sera reconduit pour l'estimation de sa valeur vénale en appliquant un abattement de 15 % pour tenir compte des désordres constatés depuis la date de l'acquisition par la commune. Soit un tarif arbitré de 21€/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale des deux parcelles est de  $21 \times 397 \text{m}^2 = 8\,337 \text{€}$ .

La valeur vénale du bien est arbitrée à 8 000€.

## 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 **8 000€**.

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.

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,



Valérie SERVANT,  
Inspectrice des finances publiques

Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/200

Date d'édition : 18/02/2025  
(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

