

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-2025-319

Cession d'un ensemble immobilier - Rue de la Vallée Guyot -
HH 108 et HH 109 - Abrogation de la délibération D-2024-155

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'un ensemble immobilier - Rue de la Vallée
Guyot - HH 108 et HH 109 - Abrogation de la
délibération D-2024-155**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire de deux parcelles sur lesquelles sont bâties une maison, un local à usage de bureau et un hangar. Cet ensemble immobilier est situé au 15 rue vallée Guyot, cadastré HH 108 et HH 109 pour une contenance parcellaire de 2 319 m² constitutif du domaine privé de la Ville de Niort. L'ensemble est non habitable en l'état et est inoccupé depuis plusieurs années.

Une délibération (D-2024-155) en date du 13 mai 2024 a été prise pour approuver la cession des parcelles bâties HH 108 et HH 109, pour un montant de 175 000 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ; l'acte de vente prévoyant la réalisation du projet patrimonial décrit (Foyer logement de jeunes en situation de handicap et troubles associés).

L'association bénéficiaire a fait connaître par courrier en date du 13 septembre 2024 sa décision de retirer son offre compte tenu d'un refus de financement bancaire et d'une période nouvelle de trésorerie trop tendue pour réaliser l'acquisition.

Un nouvel avis sur valeur vénale du service des domaines, à hauteur de 124 K€ +/- 10% a été produit en date du 16 juin 2025.

Le bien a été commercialisé sur le site AGORASTORE (site de courtage d'enchère spécialisé auprès des collectivités locales) par mandat confié à cette société sur les mois de juillet et août 2025. 5 candidats se sont manifestés. L'offre la mieux disante, eu égard au projet et au prix proposé, s'élève à 135 379 € net vendeur. L'objectif étant la rénovation des éléments bâtis et aménagements extérieurs afin d'y implanter le siège social départemental d'une association à vocation environnementale (Groupe Ornithologique des Deux-Sèvres).

La cession des parcelles HH 108 et HH 109 est donc proposée au montant net vendeur de 135 379 € frais d'acte en sus, et frais de courtage AGORASTORE à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet décrit.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville, 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 :

- abroger la délibération D-2024-155 en date du 13 mai 2024 ;

- approuver la cession des parcelles bâties HH 108 et HH 109 pour un montant de 135 379 € net vendeur, frais de courtage AGORASTORE et frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser la signature du compromis et/ou l'acte de vente à intervenir, ainsi que toute pièce afférente.

**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 16/06/2025

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 : ddfip86.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

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

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

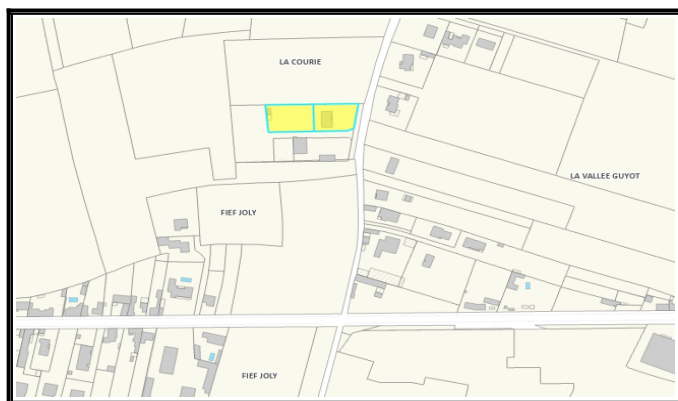
Commune de Niort

Réf DS : 24555745

Réf OSE : 2025-79191-41893

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 à rénover

Adresse du bien :

15 rue de la Vallée Guyot, 79 000 Niort

Valeur :

124 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. , Ville de Niort

2 - DATES

de consultation :	03/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/06/2025

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 de cet ensemble vacant et muré par la ville de Niort.

Depuis 2021, des promesses de vente pour ce bien se succèdent sans aboutir.

En 2025, nouvelle offre de mise en vente pour ce bien par la ville de Niort.

Pas de négociation en cours .

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

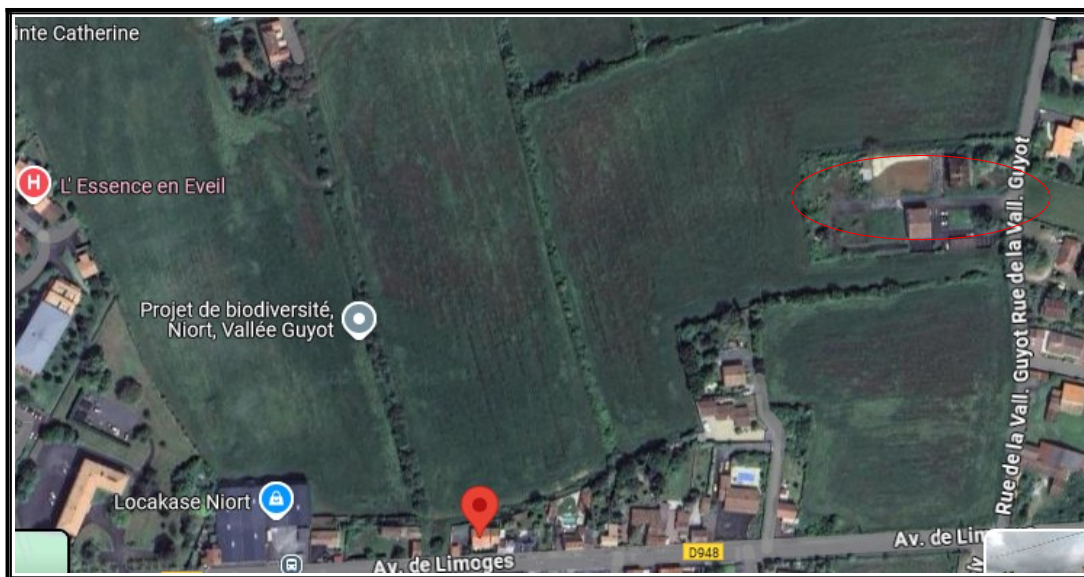
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé à proximité directe du projet de Biodiversité qui à terme, offrira d'une part à la biodiversité locale un espace de refuge et de quiétude, et aux riverains, un îlot de fraîcheur, un espace de repos et d'émerveillement unique, au cœur de la ville.



A la périphérie de Niort entre la zone économique de l'Avenue de Limoges à Niort et la ville, le bien se situe dans un environnement de verdure qui est protégé pour partie avec le projet de biodiversité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	HH108	15 rue de la Vallée Guyot	1 226m ²	Dépendance
NIORT	HH109	15 rue de la Vallée Guyot	1 093m ²	Habitation

4.4. Descriptif

Parcelle HH109 de 1093m², une maison d'habitation de 1975 de surface habitable de 201m² (indication du consultant) actuellement murée depuis plus de 10 ans.

La maison d'habitation comporte :

- au sous-sol : un garage, une chaufferie, un ancien bureau, une cave, un ancien local archives, w.c. ;
- au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres, w.c. et une salle de bains ;
- au premier étage : trois chambres, une salle d'eau, un grenier.

Terrasse en façade et balcon.

Jardin.

La chaudière est hors service et l'assainissement est à mettre aux normes.

La parcelle HH108 de 1226m² supporte un petit bâtiment en tôle et parpaing d'environ 40m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 26/11/2015

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le bien cadastré HH109 se situe en zone UB du PLUI 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.

Le bien cadastré HH108 se situe en zone Ne du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 08/02/2024.

Ne est un secteur de développement des constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public. Les constructions et installations principales doivent être implantées à proximité du bâti existant.

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

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

A/Recherche de termes de comparaison en nature de bâtiment d'habitation à réhabiliter sur la commune de NIORT à 3km du bien à estimer entre 2022 et 2025.

Biens bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile	prix	Prix/m ²	Observations
1	16/11/2023	65-67 rue de Strasbourg, Niort	BY137	143m ²	60 000€	420€/m ²	Acq VDN par préemption Ensemble immobilier mixte à réhabiliter
2	04/04/2023	5 Rue Brémaudière, Niort	BZ 81	741m ²	500 000€	674€/m ²	Ensemble en cours de réhabilitation Fait partie de l'ORI IV,.
3	07/12/2022	9 rue Henri Poincaré, Niort	HE13	110m ²	70 000€	636€/m ²	Bâti de 1975 à rénover
4	22/06/2023	Rue de Fontenay, Niort	BN242/239/473	120m ²	50 000€	416,66€/m ²	Bâti muré
5	28/07/2022	1783 rte de Niort, Aiffres	AD271/273	171m ²	100 000€	584,80€/m ²	Bâti à démolir
6	28/03/2025	38 rue sainte Catherine, Niort	HH163	126m ²	56 000€	444,44€/m ²	Bâti muré

La moyenne est de 529€/m².

Le terme de comparaison n°6, sis au 38 rue Sainte Catherine, Niort ayant été également acquis par la commune puis revendu alors que ce dernier était muré sera retenu comme terme privilégié.

Soit pour les 201m² de Surface habitable, une valeur vénale de :

201*444,44=89 332,44€ arrondie à 89 000€.

B/Recherche de termes de comparaison en nature de non bâti sur la commune de NIORT à 3km du bien à estimer entre 2022 et 2025.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	PLU	prix	Prix/m ²	Observations
1	11/12/2024	Vallée Guyot, Niort	HI126	2329m ²	Ne	25 619€	11€/m ²	Terrain
2	24/10/2024	20 rue de la Vallée Guyot, Niort	HI111/141/142/143	4 371m ²	Ne/UB	57 000€	12€/m ²	Terrain
3	07/06/2024	421 av de Limoges, Niort	HI104/107	1 597m ²	Ne/UB	60 000€	37€/m ²	Terrain avec petit hangar
4	28/07/2022	1783 Rte de Niort, Aiffres	AD 271/273	2 850m ²	UX	100 000€	35€/m ²	Terrain encombré

Le terrain étant en zone Ne, constructible et supportant un bâti léger de structure métallique, le terme n° 3 sis 421 av de Limoges, Niort de même nature sera retenu comme terme privilégié.

Cependant un abattement de 20 % sera appliqué pour tenir compte de la partie en zonage UB moins restrictif, soit un tarif arrondi de 29€/m².

Soit pour les 1 226m² * 29€/m²=35 554€ arrondi à 35 000€.

8.2 Arbitrage

Au cas présent, il s'agit d'un bien à usage d'habitation muré depuis une dizaine d'années à rénover entièrement et d'un terrain en zonage Ne supportant une construction légère.

La valeur vénale de l'ensemble à estimer est de 89 000€ pour l'habitation murée et de 35 000€ pour la dépendance et son terrain, soit une valeur vénale totale de 124 000€.

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 **124 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 111 600 € .

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.

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

Commune :
NIORT

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/10/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
171 Avenue de PARIS 79061
79061 NIORT CEDEX 9
tél. 05 49 09 98 65 -fax
ptgc.deux-sevres@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

