

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-2025-320

Cession d'immeuble - 80D rue de Nambot - EP 695 et EP 287

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'immeuble - 80D rue de Nambot - EP 695 et
EP 287**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée EP 695, sise 80D rue de Nambot à Niort issue d'une division parcellaire, aux fins de constitution de réserve foncière de terrains non bâtis, dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituée.

Le parcellaire bâti détaché, hors périmètre de l'OAP, cadastrée EP 695 et la voie privée indivis EP287, constitutif du domaine privé municipal, d'une contenance respectivement de 586 m2 et 309 m2 est inoccupée, et n'a pas d'usage. Une maison d'habitation R+1 de type T4 nécessitant des travaux et un hangar à usage de dépendance d'environ 50 m2 sont les éléments constitutifs du bâti.

Un avis sur valeur vénale du service des domaines, à hauteur de 203 000 € +/- 10% a été produit en date du 16 février 2024 pour cet ensemble cadastré EP 695 et EP 287, une saisine d'actualisation en date du 02 septembre 2025 a été demandée.

Le bien a été mis en vente sur le site Leboncoin.fr entre les mois de septembre 2024 et mai 2025 au prix de l'avis des Domaines, sans concrétisation d'offre et avec seulement 2 visites. Une relance de commercialisation a été opérée auprès d'un opérateur immobilier par mandat de vente sur les mois de juillet et août 2025 avec une baisse de prix. Après 3 visites, 1 offre a été formalisée à hauteur de 170 000 € net vendeur, à destination de résidence principale, d'un couple primo accédant.

Compte tenu de ces éléments, la cession des parcelles EP 695 et EP 287 est donc proposée au montant net vendeur de 170 000 €, frais d'actes, et frais d'agence en sus, 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 :

- approuver la cession des parcelles EP 695 et EP 287 pour un montant de 170 000 € net vendeur, frais d'actes et frais d'agence en sus à la charge de l'acquéreur ;

- autoriser la signature du compromis et/ou de 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/02/2024

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

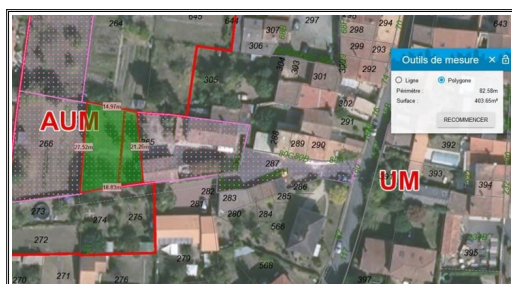
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 15815191

Réf OSE : 2024-79191-07017

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

Adresse du bien :

80D rue de Nambot, 79 000 Niort

Valeur :

203 000€,

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M

Ville de Niort

2 - DATES

de consultation :	30/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/01/2024

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

Suite à la création d'une réserve foncière avec la parcelle cadastrée EP 266 et d'une partie de 400m² de la EP 265, en zone AUM, dans le périmètre de l'OAP Arsène Arsonval, la ville de Niort souhaite mettre en vente le restant de la propriété acquise le 15/11/2023 pour 235 000€.

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	EP 265p	80D rue de Nambot , Niort	560m ²	Maison et garage
NIORT	EP 287	80D rue de Nambot, Niort	309m ²	Passage – droits indivis

4.3. Descriptif



Située sur une partie de la parcelle EP 265 pour environ 560m² en zone UM, une maison d'habitation avec un garage non attenant, des années 1880, en assez bon état, de superficie habitable 139,56m² sur 2 niveaux.

La surface habitable a été indiquée sur la déclaration d'intention d'aliéner lors de la préemption en 11/2023. Cette superficie est retenue pour l'estimation du bien.

L'accès à l'habitation se fait par des droits indivis sur la parcelle EP 287 de 309m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Niort par acte du 15/11/2023

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UM du PLU en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 14/12/2020.

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

Étude pour le bâti terrain intégré :

Recherche de termes de comparaison en nature de maison d'habitation sur la commune de NIORT d'année construction comprise entre 1850 et 1900, de surface habitable comprise entre 100m² et 150m² de 01/2020 à 01/2024 à 500m autour de la rue de Nambot, Niort.

Biens bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	prix	Prix/m ²	Observations
1	07/07/2022	6 rue DABAULT	EN661/1048/1050	348m ²	165 000€	1 486,4€/m ²	Maison de 1900, de shab 111m ²
2	23/10/2020	8 rue Jean Jaurès	EN 409	181m ²	280 000€	1 891,8€/m ²	Maison de 1896 de shab 148m ²
3	18/07/2022	8 rue Jean Jaurès	EN 409	181m ²	360 000€	2 432,4€/m ²	Des travaux ont été effectués sur ce bien à la revente, ce qui explique le delta avec 2020. Référence exclue de la sélection
4	15/12/2020	25B rue Jean Jaurès	DL 504	114m ²	190 000€	1 666,6€/m ²	Maison de 1890 de shab 114m ²
5	05/09/2023	100C rue de Nambot, Niort	EP93/94	130m ²	170 000€	1453€/m ²	Maison de 1800 sur deux niveaux de 117m ² de shab
6	03/07/2023	133D rue Jean Jaurès, Niort	HC58	354m ²	215 000€	1653,85€/m ²	Maison de 1873 de shab 130m ²
					moyenne	1630€/m ²	Moyenne des 5 termes retenus

8.2 Arbitrage

Les deux derniers termes de comparaisons N° 5 et 6 cadastrés EP93/94 et HC 58 semblent en meilleur état que le bien à estimer puisqu'il est indiqué dans l'acte cuisine aménagée/équipée.

En outre, ce sont des ventes de 2023, soit les plus récentes de la sélection, c'est pourquoi il sera choisi de retenir le tarif bas de 1453€/m² du terme n°5.

La valeur vénale de l'ensemble bâti est de 1453€/m²*139,56m²= 202 780€ arrondie à 203 000€.

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 **203 000€**.

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 183 000€ (arrondie).

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.

Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, vendre cet ensemble à un prix supérieur.

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 la Directrice et par délégation,



Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques

Commune :
NIORT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Cet extrait de plan vous est délivré par :

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 08/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

cadastre.gouv.fr

