



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 20/01/2026

Publication :
le 30/01/2026

SEANCE DU 26 JANVIER 2026

Délibération n° D-2026-63

Cession d'un ensemble de parcelles - Terrains nus - Rues des
Grands Champs et Tsalkovitch - ED 428p et 581

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, 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 Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame LARRIBAU Anne-Lydie

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Michel PAILLEY, Madame Valérie VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 janvier 2026

Délibération n° D-2026-63

Direction de la Réglementation et de l'Attractivité Urbaine

Cession d'un ensemble de parcelles - Terrains nus - Rues des Grands Champs et Tsalkovitch - ED 428p et 581

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un ensemble de terrains nus, classés en secteur constructible UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, situés rue des Grands Champs et rue Tsalkovitch. Sont concernées les parcelles cadastrées ED 428p et 581 pour une contenance totale approximative de 2 769 m².

La société COGEDIM a manifesté son intérêt pour l'acquisition de cet ensemble de terrains en vue de la réalisation d'un programme immobilier de logements.

Un accord a été conclu au prix de 300 000 € (soit environ 108,34 €/m²) sur la base d'un avis du service des Domaines du 25 novembre 2025.

Hormis l'étude géotechnique G1 obligatoire, l'ensemble des frais (bornage, frais d'acte, études éventuelles...) associés à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit pour la Ville de Niort d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA.

Dans le cadre de l'élaboration de ce projet, la société COGEDIM envisage un raccordement aux différents réseaux (électricité, assainissement, eau potable) via la rue des Grands Champs nécessitant de constituer une servitude de passage sur la parcelle cadastrée Commune de Niort, section ED 428p, correspondant à l'emprise de l'espace paysager à protéger. La constitution d'une servitude est sollicitée sur cette même parcelle afin de permettre la réalisation d'un cheminement entre le futur parking et l'ensemble immobilier de logements.

La transaction sera assortie de la condition particulière suivante :

- dépose et obtention d'un permis de construire dans un délai maximum d'un an à compter de la signature de l'acte de cession.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession à COGEDIM des parcelles cadastrées section ED 428p et 581 situées rue des Grands Champs et rue Tsalkovitch au prix de 300 000 € et à la condition particulière indiquée ci-dessus ;
- approuver la constitution d'une servitude de passage des réseaux (électricité, assainissement, eau potable) sur la parcelle cadastrée Commune de Niort, section ED 428p ;

- approuver la constitution d'une servitude permettant la réalisation d'un cheminement entre le futur parking et l'ensemble immobilier de logements sur la parcelle cadastrée Commune de Niort, section ED 428p ;
- autoriser la signature de tous actes à cet effet, les frais associés à cette aliénation étant à la charge de l'acquéreur.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Anne-Lydie LARRIBAU

Jérôme BALOGE



Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/11/2025

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 : ddifip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Commune de Niort

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

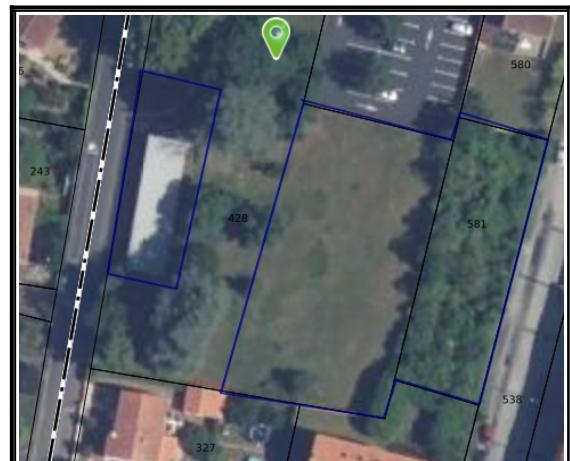
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 27446579

Réf OSE : 2025-79191-79866

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](#)



Nature du bien :

TAB et bâtiment

Adresse du bien :

Rue Tsalkovitch, 79 000 Niort

Valeur :

294 000€, 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 :	30/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <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 d'une emprise en zone UB de TAB, sur laquelle un bâtiment existe. La partie en secteur EBC pour laquelle les espèces de bois sont protégés sera conservée par la commune pour y créer un espace vert public.

L'ensemble de cette vente est négociée au montant de 300 000€.

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

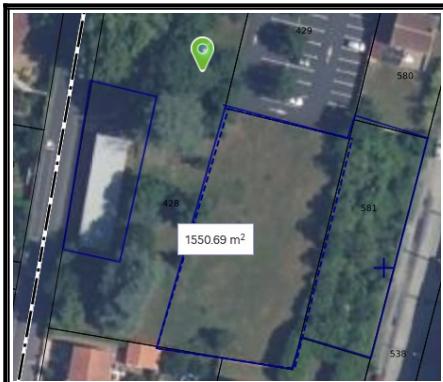
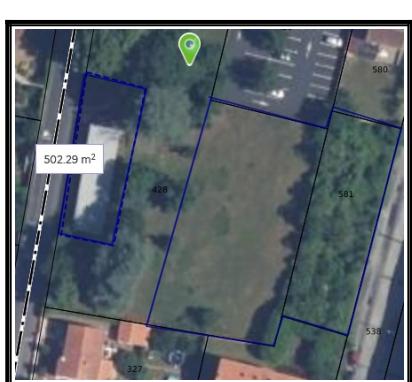
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	ED 428p	Rue des Grands Champs	1900m ²	Non bâti
	ED 428p	Rue des Grands Champs		bâtiment
	ED 581	Rue de Tsalkovitch	800m ²	Non bâti

4.3. Descriptif

Le projet se base sur une emprise à détacher de la parcelle ED 428 supportant le bâtiment d'environ 500m² au sol et une seconde emprise de la parcelle ED 428 en nature de TAB de 1550m² au sol. Le restant de la parcelle étant classé en EBC et destiné à la création d'un espace public communal.

Attenant à l'emprise de 1550m² de la parcelle ED428, la parcelle ED 581 donnant rue de Tsalkovitch, légèrement encombré de végétaux.



La parcelle supportant le bâtiment sera estimée terrain intégré et les deux autres emprises en nature de TAB seront estimés ensemble pour une superficie de 2 350m² de TAB.

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 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

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

A/ Recherche de termes de comparaison en nature de terrains à bâtrir sur la commune de NIORT pour des terrains en zone UB de 2021 à 2024 à 3km autour du bien à estimer, Niort.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastral	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m² HT	Observations
1	31/01/2024	13 av de la Venise Verte, Niort	ED 568	950m ²	UB	111 588€ HT	117,46€/m ² HT	
2	25/06/2024	La Bigoterie, Niort	IV95	1 150m ²	UB	53 061,15€ HT	46,14€/m ² HT	
3	14/12/2023	24 rue du Dixième, Niort	AE 936	1 357m ²	UB	120 833€ HT	89€/m ² HT	
4	24/06/2021	Rue de Saint Symphorien, Niort	EM 208	965m ²	UB	119 800€	124,14€/m ² HT	
5	08/02/2021	Les Vallées, Bessines	034AL97	1 381m ²	UB	110 000€	79,65€/m ²	
6	05/04/2022	48 rue des petits prés, Bessines	034AL 168	1 146m ²	UB	70 500€	61,51€/m ²	
						moyenne	86,30€/m ²	

B/ Pour le bâtiment : L'étude de 2022 se basait sur un tarif de 452€ /m² (moyenne des deux termes retenus ci-dessous)

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : r des grands champs, 79000 Niort
Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 01/2016 à 01/2019

Caractéristiques du bien

Dépendance Autre dépendance

Ref. enregistrement	Ref. cadastrale	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	Nbre dépendances	Prix unitaire	Prix/m ²	surface
7904P01 2017P09067	281//AD/136//	79	SAINT-MAXIRE	2 RUE DU STADE	01/12/2017	1980	53 000	1	53000	589€/m ²	90m ²
7904P01 2016P05687	191//DR/810//	79	NIORT	66 RUE JEAN DE LA FONTAINE	03/08/2016	1950	120 000	1	120000	315€/m ²	380m ²

Rue du stade, St Maxire



Rue jean de la fontaine, Niort



L'étude actualisée produit les éléments ci-dessous :

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : Rue des Grands Champs, 79000 Niort
Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 10/2022 à 10/2025

Caractéristiques du bien

Dépendance Autre dépendance

Ref. cadastrale	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Prix total	SU en m ²	Prix €/m ²
81//AM/113//	79	CHAURAY	1 IMP DE LA VIGNE	11/06/2024	1820	69 580	160m ²	435€/m ²
100//AE/41//	79	COULON	17 RTE DE LA GARE	17/02/2023	1972	80 000	182m ²	439,50€/m ²
100//AE/43//								
191//ED/629//	79	NIORT	29 RUE DE LA TOUR CHABOT	07/11/2022	2020	45 000	74m ²	608€/m ²
191//HT/275//	79	NIORT	373 AV DE PARIS	04/07/2025	1991	240 000	250m ²	960€/m ²
191//HT/274//								
191//HT/122//								
191//HT/121//								

La moyenne de cette sélection est de 610€/m². Cette moyenne est proche du tarif du garage sis au 29 rue de la Tour Chabot sur Niort. Le tarif de 610 €/m² sera retenu pour l'estimation du bâtiment d'environ 150m².

Soit 150m² x 610€/m² = 91 500€

8.2 Arbitrage

L'emprise de TAB à céder étant supérieure à 1 000m², le tarif moyen de la sélection soit 86,30€/m² sera retenu puisque celui-ci est très proche des tarifs de ventes des parcelles de superficies similaires au bien à estimer.

La valeur vénale des 2 350 m² est de 2 350m²x 86,30€/m² HT = 202 805€ HT

La valeur vénale de l'emprise d'environ 500m² avec le bâtiment de 150m² est de 91 500€.

L'ensemble immobilier est de 202 805€ +91 500€ soit 294 305€ arrondie à 294 000€ HT.

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 **294 000€ HT**

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 264 600 €.

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 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

Emprise cession parcelles ED 428p et 581

Format A4
Echelle : 1:1 037
Imprimé le : 25/11/2025

0 10 20 30 40 m

