



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

SEANCE DU 26 JANVIER 2026

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 20/01/2026

Publication :
le 30/01/2026

Délibération n° D-2026-65

Cession d'un terrain nu à bâtir - Rue des Ors - HP n°522p et
10p

Président :

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGÉ, 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 Noémie 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 BALOGÉ

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

**Direction de la Réglementation et de
l'Attractivité Urbaine**

**Cession d'un terrain nu à bâtir - Rue des Ors - HP
n°522p et 10p**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un terrain nu à bâtir, cadastré section HP n°522p et 10p sis rue des Ors.

Ce terrain est classé en zone UB dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Déplacements en vigueur, qui correspond aux secteurs à vocation résidentielle quasi-exclusive.

Après la mise en place d'une procédure de publicité de l'annonce de vente, assortie d'un cahier des charges fixant les conditions générales de cession par la collectivité, ont manifesté leur intérêt pour l'acquisition de ce terrain.

Conformément à l'avis de valeur délivré par le service du Domaine le 10 février 2025, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %, un accord a été conclu au prix de 76 €/m², soit la somme globale approximative de 110 352 € pour la cession de cette parcelle de 1 452 m² environ (surface tenant compte de la présence d'un emplacement réservé pour élargissement de voirie d'une superficie d'environ 86 m²).

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

La transaction sera assortie des conditions particulières suivantes :

- construction de maisons à usage d'habitation ;
- dépose des demandes de permis construire dans un délai maximum d'un an à compter de la signature de l'acte de cession ;
- engagement des travaux de construction dans un délai maximum de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession des parcelles cadastrées section HP n°522p et 10p, sis rue de ORS, d'une contenance approximative de 1452 m², à , moyennant le prix de 76 €/m² et aux conditions particulières indiquées ci - dessus ;

- autoriser la signature de tous actes à cet effet, les frais associés à cette aliénation (hors bornage) 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 BALOGÉ

Rue des Ors - Parcelles HP 522 et 10

N

Format A4

▲

Echelle : 1:1 079

Imprimé le : 12/12/2025

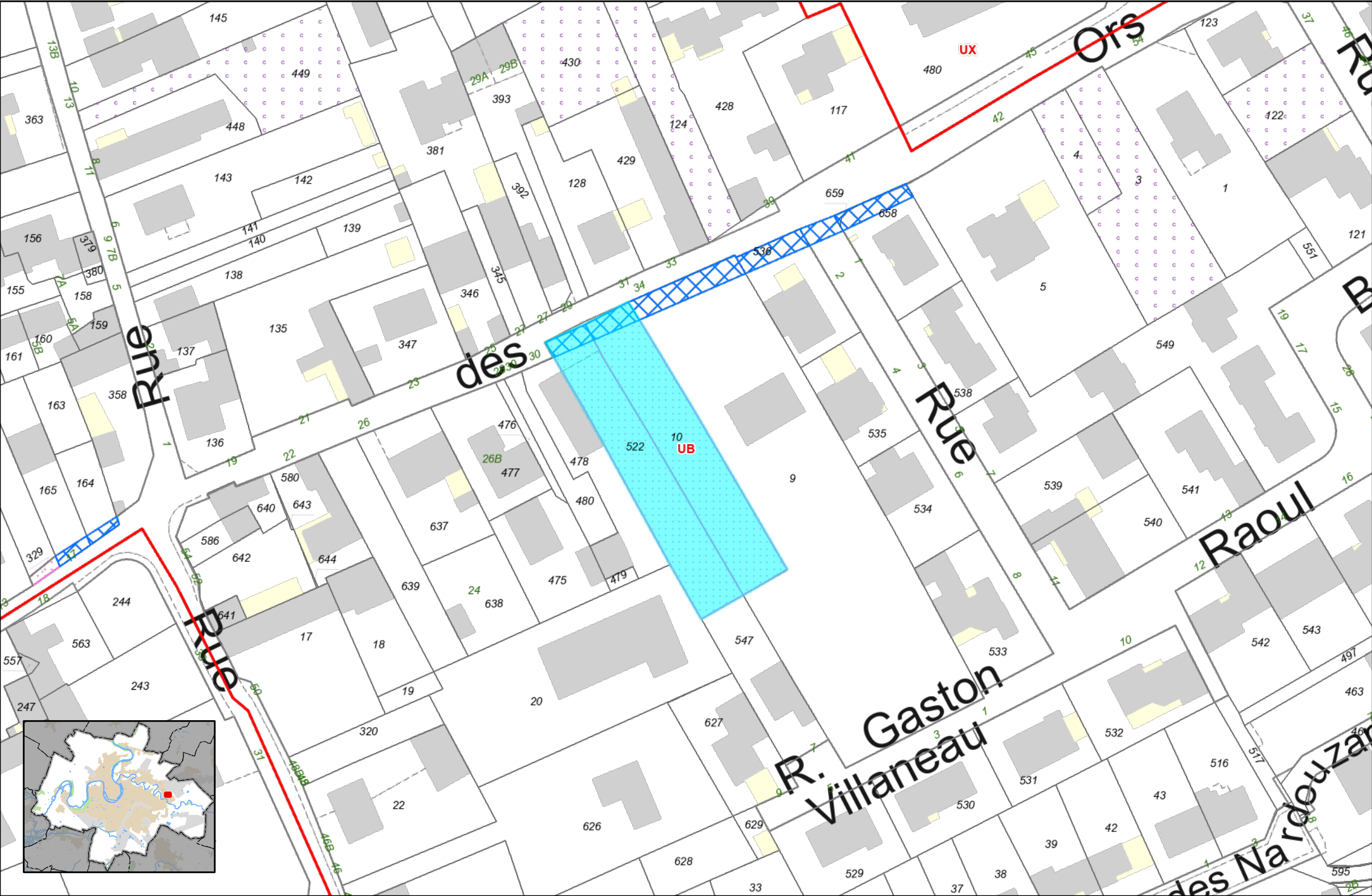
0

10

20

30

40 m



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/02/2025

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 : ddip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

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

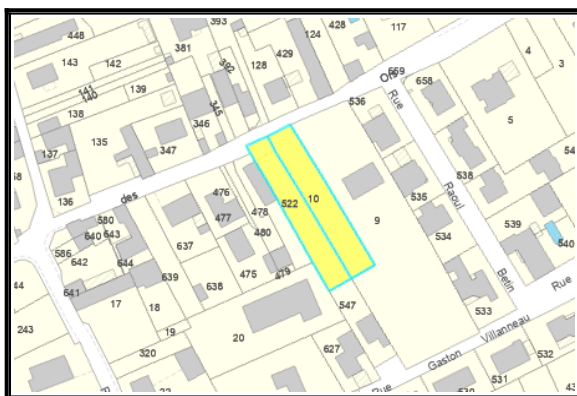
Commune de Niort

Réf DS : 22073973

Réf OSE : 2025-79191-05498

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 : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue des Ors, 79 000 NIORT

Valeur : 123 040€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Commune de Niort

2 - DATES

de consultation :	23/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

Cession d'une parcelle de non bâti en nature de terrain constructible zone UB grevé d'un emplacement réservé.

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 se situe à 50 minutes en voiture de la Rochelle (64 km) et de la côte atlantique. La ville se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes Bordeaux), à 50 minutes de Poitiers (76 km), 1h30 de Nantes (144 km), 1h50 de Bordeaux (185 km), 3h45 de Paris (409 km). Le TGV Atlantique place Niort à moins de 2h de Paris. Les aéroports de Poitiers et La Rochelle proposent des vols directs vers des villes françaises ou européennes. Avec plus de 59 000 habitants, Niort est la ville-centre d'une communauté d'agglomération d'environ 121 000 habitants (40 communes). Son aire urbaine s'étend sur 74 communes. La ville concentre plus de 60 % des emplois de l'aire urbaine et polarise la majorité des déplacements domicile-travail. La présence sur son territoire des sièges nationaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL Assurances en a fait la capitale française des mutuelles d'assurance, la 4^e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

Le terrain à estimer se situe à proximité de la zone Mendes-France à Niort entrée EST par l'avenue de Paris.

La façade sur rue est d'environ 20m avec une partie emplacement réservé.

Les réseaux se situent sur la rue à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

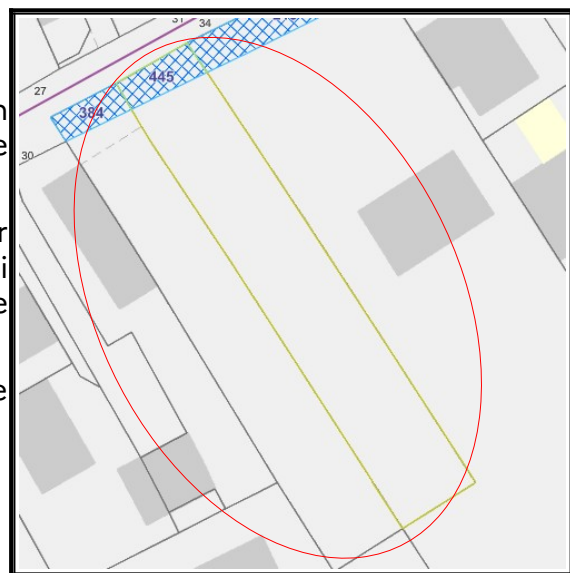
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	HP 522	Rue des Ors	724m ²	TAB
NIORT	HP 10	Rue des Ors	814m ²	TAB

4.4. Descriptif

Ensemble de deux parcelles attenantes formant un terrain à bâtir plat, enherbé, de forme rectangulaire donnant sur la rue des Ors de superficie totale 1538m².

L'ensemble des deux parcelles possède une largeur donnant sur la rue des Ors d'environ 20,54m, ce qui potentiellement permet de créer deux parcelles de TAB séparées l'une derrière l'autre.

Un emplacement réservé est positionné sur une petite partie en bordure de voirie.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone UB du PLUI du Niortais du 08/02/2024 en vigueur sur Niort.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe 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

8.1. Études de marché

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

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de parcelles non-bâties en nature de TAB en zone UB entre 2021 et 2024 à 5km alentours.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations
1	25/02/2024	25 rue des Brizeaux, Niort	IX317	405m ²	UB	42 000€	103,70€/m ²	TAB non viabilisé
2	31/01/2024	13 Av de la Venise Verte, Niort	ED568	950m ²	UB	111 588€	117,46€/m ²	TAB non viabilisé
3	28/03/2022	36 rue du Dixieme, Niort	AE890	546m ²	UB	60 000€	109,90€/m ²	TAB non viabilisé
4	14/02/2024	16 imp des palombes, Niort	EP677	576m ²	UB	47 916,67€	83,19€/m ²	TAB
5	25/11/2022	Imp Alexandre Fleming, Niort	EH72	679m ²	UB	54 000€	79,50€/m ²	Vente particuliers
6	31/07/2024	5 rue LULLI, Niort	HR490	503m ²	UB	40 000€	79,52€/m ²	TAB
7	20/10/2021	Imp de la Chatonnerie, Niort	CO 1041	819m ²	UB	110 000€	134,31€/m ²	TAB
8	03/07/2020	84 rue de Souché, Niort	CT450/451	510m ²	UB	65 133,33€	127,71€/m ²	TAB non viabilisé
						moyenne	104,41€/m ²	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le terrain à estimer est un terrain plat non encombré de forme plutôt allongée. Aucun terme de TAB n'est de superficie supérieure à 1000m² dans la sélection retenue sur un zonage UB.

Dans ce cadre et au regard de la forme de l'ensemble de non bâti il sera choisi de retenir un tarif bas pour des terrains non viabilisés arrondie à 80€/m² HT.

Soit pour les 1538m², la valeur vénale est de 1538m² x 80€/m²=123 040€ 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 **123 040 € HT**.

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 à 110 700€ 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.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 la Directrice et par délégation,
Florence COUTON



Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques