



**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-2026-66

Cession d'un terrain à bâtir - Rue de Cholette - KH n°221

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 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 BALOGÉ

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

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

**Cession d'un terrain à bâtir - Rue de Cholette - KH
n°221**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un terrain nu à bâtir, cadastré section KH n°221 sis rue de Cholette.

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 17 juillet 2025, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %, un accord a été conclu au prix de 108 €/m², soit la somme globale approximative de 27 648 € pour la cession de cette parcelle de 256 m².

Hormis l'étude géotechnique G1 obligatoire et 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 d'une maison à usage d'habitation ;
- dépose de la demande 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 de la parcelle cadastrée section KH n°221, sise rue de Cholette, d'une contenance de 256 m², à , moyennant le prix de 108 €/m² et aux conditions particulières indiquées ci-dessus

- autoriser la signature de tous actes à cet effet, les frais associés à cette aliénation (hors étude géotechnique et bornage) étant à la charge de l'acquéreur.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

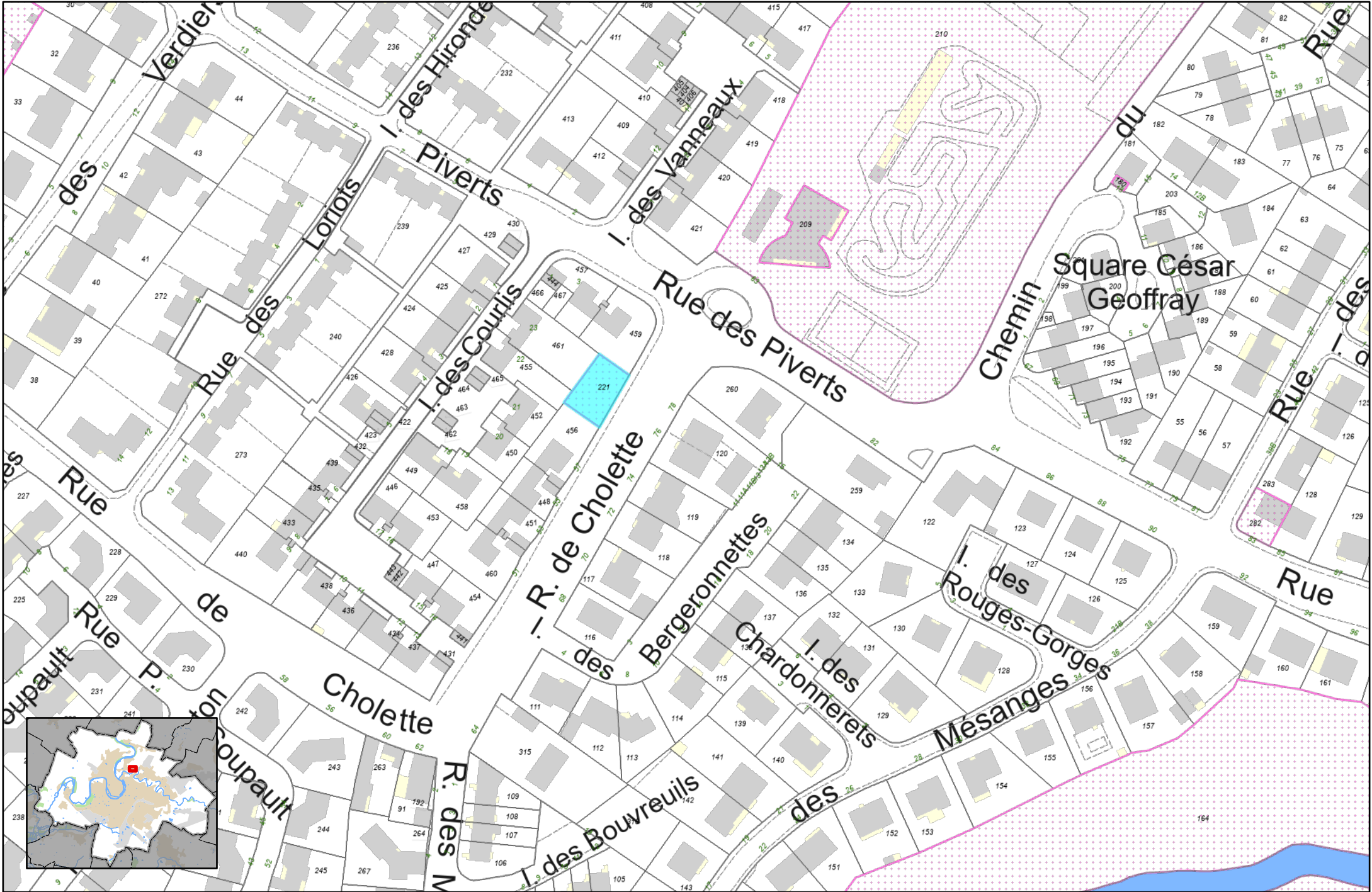
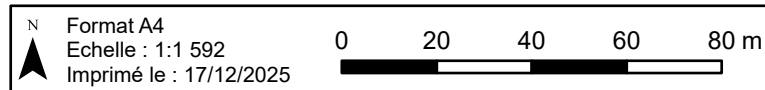
Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Anne-Lydie LARRIBAU

Jérôme BALOGÉ

Rue de Cholette - Parcelle KH 221



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/07/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Vienne par intérim

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.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 : 25223086

Réf OSE : 2025-79191-50967

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue de Cholette, 79 000 NIORT

Valeur : 30 700€ 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 :	08/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/07/2025

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'un terrain à bâtir viabilisé en zone UB.

La cession est négociée au montant de 28 160€ soit 110 €/m² TTC.

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 bien à estimer se situe au croisement de la rue de Cholette et de la rue des Piverts, face au stade de Cholette et à proximité de la D743 en direction d'Echiré.

Il est à noter que des emplacements de stationnements sont dessinés devant le terrain à bâtir.

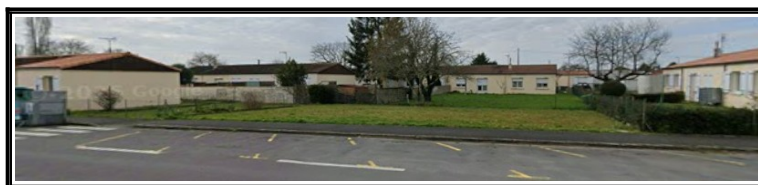
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	KH221	Rue de Cholette	256m ²	TAB viabilisé

4.4. Descriptif

Parcelle de forme régulière, plate enherbée et en bordure de rue au sein de parcelles similaires construites de pavillons.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est estimée libre d'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 2023 et 2025 à 500m autour de la rue de Cholette à Niort..

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m² HT	PLUI	Sous Groupe
191//KA/316//	79	NIORT	64 RUE DE CHOLETTE	06/10/2023	508	33 000	64,96	UB	Terrain à bâtir non viabilisé
191//KJ/129//	79	NIORT	14 RUE FELIX LELANT	06/01/2023	301	37 352	124,09	UB	Terrain à bâtir viabilisé
191//KJ/128//	79	NIORT	16 RUE FELIX LELANT	22/06/2023	301	37 353	124,09	UB	Terrain à bâtir viabilisé
191//KJ/128//	79	NIORT	16 RUE FELIX LELANT	12/03/2025	301	37 500	124,58	UB	Terrain à bâtir viabilisé
191//KJ/127//	79	NIORT	18 RUE FELIX LELANT	15/03/2023	338	40 685	120,37	UB	Terrain à bâtir viabilisé
191//KJ/105//	79	NIORT	20 RUE FELIX LELANT	04/01/2023	398	47 352	118,97	UB	Terrain à bâtir viabilisé

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

Les terrains à bâtir viabilisés de petites superficies du lotissement le Petit Vigneau ont été cédés par AG Foncia en 2023 pour des tarifs HT allant de 119€/m² à 124,09€/m².

Par conséquent, la valeur vénale du TAB viabilisé rue de Cholette cadastré KH 221 de petite superficie 256m², est estimé au tarif de 120€/m² HT.

La valeur vénale du bien à estimer est de 256m² x 120€/m² HT = 30 720€ HT arrondie à 30 700€ 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 **30 700 € 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 27 630€ .

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.

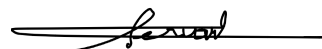
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 le Directeur par intérim et par délégation,
Valérie SERVANT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valérie Servant', is written over a horizontal line.

Inspectrice des Finances Publiques