



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

**SEANCE DU 9 DÉCEMBRE 2024**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil municipal :  
le 03/12/2024

Publication :  
le 13/12/2024

**Délibération n° D-2024-455**

Cession - Immeuble sis 14-16 avenue de Paris - Section BV40  
et 41 - Orientation d'Aménagement et de Programmation  
"Avenue de Paris Sud"

**Président :**

**Monsieur Dominique SIX**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, 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, Monsieur Gerard LEFEVRE, 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 Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur François GUYON, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN

**Excusés :**

Madame Yvonne VACKER, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Cathy GIRARDIN.

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

**Cession - Immeuble sis 14-16 avenue de Paris -  
Section BV40 et 41 - Orientation d'Aménagement et  
de Programmation "Avenue de Paris Sud"**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par délibération du 8 février 2024, la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacements (PLUi-D) qui a créé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommé « Avenue de Paris Sud » divisée en 2 ilots, A et B situés de part et d'autre de l'avenue de Paris. Adossé à l'hypercentre et à la place de Brèche, ce secteur occupe une position stratégique au sein du centre-ville renouvelé.

Au sein de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), constituée d'une emprise totale de 3 hectares, l'habitat cohabite avec l'activité économique, visible en rez-de-chaussée avec une offre hétérogène de commerces et de services.

Après avoir acquis par voie amiable l'immeuble sis 14-16 avenue de Paris concerné par un emplacement réservé, il apparaît souhaitable désormais d'en réaliser la cession auprès de l'opérateur dénommé Immobilière Atlantique Aménagement. En effet, ce dernier, déjà propriétaire de nombreux autres immeubles au sein de cette OAP, mène une opération ambitieuse de requalification de l'ilot B. Ce projet a pour but de créer un ensemble immobilier répondant aux objectifs de l'OAP avec une densité programmatique mixte ainsi qu'une renaturation forte.

Il est ainsi proposé de céder à Immobilière Atlantique Aménagement l'immeuble sis 14-16 avenue de Paris, cadastré section BV n° 40 et 41 au prix de 203 552 €. Les frais d'acte notarié seront supportés par l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir :

- décider la cession à Immobilière Atlantique Aménagement de l'immeuble cadastré section BV n° 40 et 41 situé 14-16 avenue de Paris au prix de 203 552 € et autoriser la signature de l'acte à intervenir.

*Monsieur Jérôme BALOGE n'ayant pas pris part à la délibération.*

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	3

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Dominique SIX**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/11/2023

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

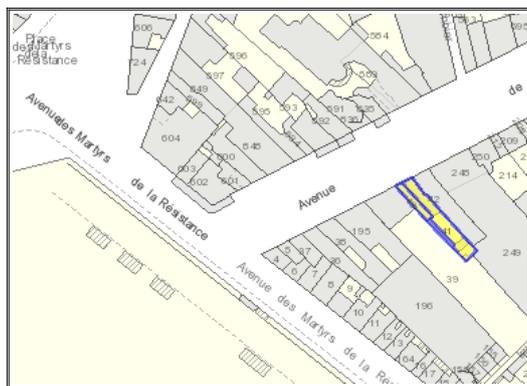
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 13541102

Réf OSE : 2023-79191-61162

## 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 en très mauvais état

*Adresse du bien :*

14-16 av de Paris, 79 000 Niort

*Valeur :*

123 200€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

## 2 - DATES

de consultation :	10/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/11/2023
du dossier complet :	10/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain menée par Immobilière Atlantic Aménagement sur un ensemble de parcelles avoisinantes déjà acquis.

<sup>1</sup> 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.

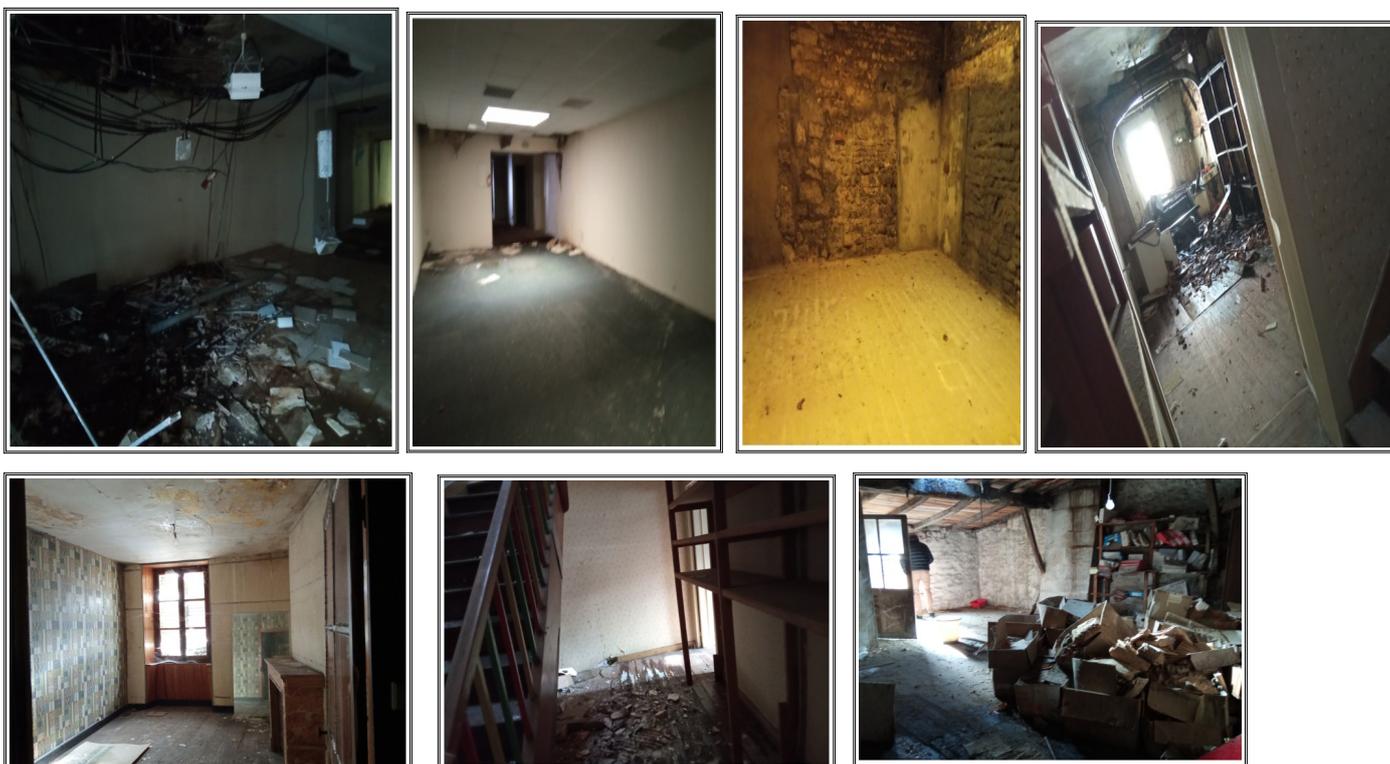
Le bien est situé avenue de Paris à quelques pas de la Place de la Brèche à Niort.

### 4.2. Références cadastrales

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

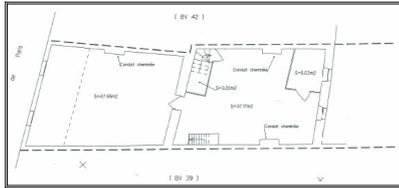
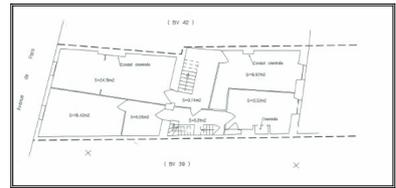
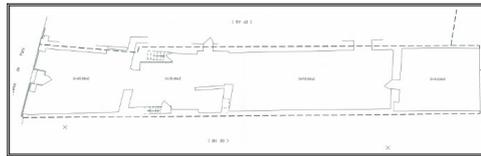
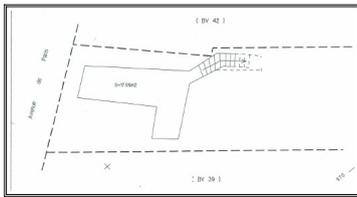
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	BV40	14-16 av de Paris, niort	62m <sup>2</sup>	immeuble
NIORT	BV41	14-16 av de Paris, Niort	184m <sup>2</sup>	immeuble

### 4.3. Descriptif



Deux parcelles entièrement occupées par un immeuble de 3 niveaux sur la façade avenue de paris et d'un niveau sur l'arrière.

D'importantes infiltrations d'eau laissent un bien en état très vétuste et inutilisable en l'état. Sur le devant de l'immeuble les planchers sont tombés au rez-de-chaussée. Sur l'arrière le bâtiment a une toiture en éverite avec deux puits de lumière.



D'après les plans ci-dessus : La superficie par niveau est de :

pour la cave R-1 : 17,99m<sup>2</sup> avec un coefficient 0,2

Pour le RDC : 205,19m<sup>2</sup>

Pour le R+1 : 92,71m<sup>2</sup> coefficient 0,5 (cause effondrement plancher)

et en R+2 (grenier) : 93,07m<sup>2</sup> avec un coefficient de pondération de 0,2.

La superficie utile du bâti retenu pour l'estimation est de 273,76m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

En zone UCa du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvée le 14/12/2020.

Par délibération du 15 mai 2023, un emplacement réservé d'une superficie de 347m<sup>2</sup> sur les parcelles BV32/BV41 et BV42 dont le libellé est Mixité sociale et d'usage, création d'accès pour circulations douces est intégré au PLUI NIORT AGGLO pour 2024.

## 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

Recherche de bien en très mauvais état sur le centre de Niort entre 2020 et 2023 par estimer un bien et BNDP:

## Recherche de bâtiment habitation/mixte en très mauvais état :

<i>Biens bâtis : immeuble de rapport... - valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	24/11/2021	7 rue du petit paradis	BY58	76,5m <sup>2</sup>	35 000€	457€/m <sup>2</sup>	Vente commune (bien visité)/SEMIE
2	24/11/2021	8 rue Mère Dieu	BY35	98m <sup>2</sup>	24 500€	250€/m <sup>2</sup>	Vente comune/SEMIE
3	10/09/2021	12 rue Perrière	BX194	87m <sup>2</sup>	60 000€	689,65€/m <sup>2</sup>	A rénover entièrement dans l'acte
4	25/03/2021	11 rue des 3 mariés	BY73	105m <sup>2</sup>	57 000€	542€/m <sup>2</sup>	A rénover entièrement dans l'acte
5	21/07/2021	43 rue st Gelais	BW125	240m <sup>2</sup>	125 000€	416€/m <sup>2</sup>	Ancienne boîte de nuit et habitation en très mauvais état (bien visité)
6	24/11/2022	18 rue JJ Rousseau	BW302	88m <sup>2</sup>	51 000€	579,55€/m <sup>2</sup>	Vente VDN à SEMIE maison en très mauvais état
7	18/03/2022	107 rue St Gelais	BY47	70m <sup>2</sup>	18 000€	257€/m <sup>2</sup>	Maison en très mauvais état vente à SEMIE
						moyenne	455,89€/m <sup>2</sup>

### 8.1.2 Autres recherches par la base des permis de construire (France-cadastre)

Le 28/07/2022 : acquisition d'un ensemble immobilier (partie de la chambre de commerce au 10 P lace de temple, Niort) dans le cadre d'un permis de démolir et de reconstruire par SCCV de la parcelle BR541 de 2751m<sup>2</sup> pour 2 500 000€ et une superficie habitable de 3875m<sup>2</sup> soit 645,16€/m<sup>2</sup> de shab.

Le 22/08/2017 : acquisition par la SCI OPALE des immeubles cadastrées BR 409/226 sis au 30 rue Victor HUGO à Niort pour 200 000€ . Le bâti est un bâti traversant qui a un accès rue Victor Hugo et rue de l'herberie. La SU calculée est de (74m<sup>2</sup>\*0,8\*4+59,2\*0,2) : 242,72m<sup>2</sup>, soit un tarif de 823,99€/m<sup>2</sup> pour un immeuble acquis dans le cadre d'un permis de construire pour réhabiliter les logements et le commerce.

Ce deuxième terme de comparaison ne sera pas retenu car il apparaît en meilleur état que le bien à estimer. La façade avant travaux est en meilleur état , voir photo ci-dessous :

2015



2017



2018 (après travaux)



### 8.2 Arbitrage

Sur une DIA en date du 25/10/2023, le bien situé sur la parcelle BZ310 de superficie 250m<sup>2</sup> occupé pour partie par un immeuble de SU 96m<sup>2</sup> dont il est indiqué que le bien est fortement dégradé avec une partie du toit effondré est estimé pour la transaction à 56 000€ soit 583€/m<sup>2</sup>.

Le bien à estimer, très dégradé, étant de superficie plus importante mais situé à quelques pas de la place de la Brèche, le tarif moyen de la sélection arrondi à 450€/m<sup>2</sup> sera retenu.

Soit pour une SU de 273,76m<sup>2</sup>, la valeur vénale sera de 273,76\*450=123 192€ arrondie à 123 200€.

## 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 **123 200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 135 500 € 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 acheter à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

## 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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Servant', is written over a horizontal line that extends across the width of the signature.

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques

