



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

**SEANCE DU 13 MAI 2024**

**Délibération n° D-2024-154**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 07/05/2024

Publication :  
le 17/05/2024

Acquisition de deux logements - 12 et 14 rue Tartifume - CP  
830

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, 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, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, 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, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Valérie VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Noémie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Acquisition de deux logements - 12 et 14 rue  
Tartifume - CP 830**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort dispose actuellement de 4 logements T2 dits « logements d'urgence », situés 8 rue du Murier. Ils sont utilisés pour reloger temporairement, sur de courtes périodes, des personnes en grande difficulté, touchées par un sinistre dans leur logement (incendie, dégât des eaux) ou vivant dans un logement indigne le temps de la prise en charge assurantiel et/ou du propriétaire des logements sinistrés concernés. Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) peut être sollicité pour proposer une évaluation sociale et accompagner ces personnes dans la recherche d'un autre logement.

L'offre de 4 « petits » T2 est jugée partiellement inadaptée et surdimensionnée au regard du taux d'usage et de l'incapacité à accueillir certaines fratries dans un même logement. Néanmoins les besoins sont réels et les bénéficiaires de ce dispositif ont pour point commun de ne pas pouvoir actionner d'autres leviers (pas de solidarité familiale, isolement, faibles ressources, défaut d'assurance, etc.).

Les 4 logements ont fait l'objet d'une délibération de cession D-2023-417 à la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique (SEMIE) lors du Conseil municipal du 20 novembre 2023 dans le cadre du Dispositif DIGNEO, approuvé par délibération en date du 27 juin 2022.

Il est proposé le transfert de ce dispositif d'accueil d'urgence, au vu du nombre de ménages accompagnés et leur composition, vers une offre d'accueil composée de 1 logement T2, et un logement T3 pouvant accueillir de 1 à 10 personnes selon les compositions familiales rencontrées.

La localisation en hyper centre-ville est recherchée de par les nécessités régulières de déplacement des services gestionnaires pour les besoins logistiques, d'accompagnement, et suivi des occupants, ainsi que l'offre de service complète de proximité existante.

La SEMIE a, actuellement, dans son parc de logements libres à la vente, 2 logements correspondant aux besoins identifiés :

- un appartement n°32 de type T2 situé au 3ème étage avec ascenseur du bâtiment sis 12 rue Tartifume, construit en 1989 et en bon état général cadastré CP 830 ;

- un appartement n°35 de type T3 situé au 3ème étage avec ascenseur, bâtiment sis 14 rue Tartifume, construit en 1989 et en bon état général cadastré CP 830.

Les logements ont fait l'objet d'un avis en valeur vénale du service des domaines en date du 6 novembre 2023, à hauteur cumulée de 195 500 € +/- 10%.

Pour ces raisons, l'acquisition des 2 logements n°32 et n°35 sis 12 et 14 rue Tartifume, cadastrés CP830, est proposée au prix négocié de 186 000 € net vendeur, frais d'acte authentique notarié en plus du prix de vente à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition des 2 logements (un appartement T2 n°32 et un appartement T3 n°35) sis 12 et 14 rue Tartifume, cadastrés CP 830, au prix de 186 000 € net vendeur, frais d'acte authentique notarié en plus du prix de vente à la charge de l'acquéreur et, autoriser la signature de l'acte de cession à intervenir, ainsi que de tous documents liés.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGÉ**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

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

Ville de Niort

Réf DS:14679110

Réf OSE : 2023-79191-82975

## 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 :* Appartement de 1989

*Adresse du bien :* 12 rue Tartifume, 79 000 Niort

*Valeur :* 89 500€, 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 :	25/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/10/2023

## 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 d'appartement au sein de l'espace Boule d'Or pour un montant négocié de 1500 à 1600€/m<sup>2</sup>.

## 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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

(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 4e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	CP830	14 rue Tartifume	609m <sup>2</sup>	Appartement n°32

Le site est très bien placé, à deux pas de la place de la Brèche sur l'axe entrant de Niort.

### 4.4. Descriptif

Appartement type T2 de 53m<sup>2</sup> situé au 3<sup>e</sup> étage avec Ascenseur du bâtiment construit en 1989. Bon état général

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMIE

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone UCa du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019 Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020 Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020.

Cette zone correspond au centre urbain, aux faubourgs périphériques et aux villages urbains. Ces territoires comportent une pluralité de fonctions voisines, superposées et caractérisées par une forte densité de constructions. La zone UC recouvre le centre-ville de Niort étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort. Elle est constituée notamment du secteur suivant : ■ UCa : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

### 8.1. Études de marché

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

Recherche de cessions d'appartements de superficies comprises entre 35 et 75m<sup>2</sup> à 300m aux alentours du 14 rue Tartifume à Niort sur la période de 09/2020 à 09/2023 :

Biens bâtis : appartement... - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	01/03/2023	18 rue Tartifume, Niort	CP777/08	62,28m <sup>2</sup>	UCa	85 000€	1364,8€/m <sup>2</sup>	Immeuble de 1987	
2	11/09/2023	18 rue Tarifume, Niort	CP777/22	35,95m <sup>2</sup>	UCa	72 000€	2 002,78€/m <sup>2</sup>		
3	08/12/2021	5 rue Bastard Pradel, Niort	CP549/04	77,42m <sup>2</sup>	UCa	104 166,67€ HT	1 345,45€/m <sup>2</sup> HT	Immeuble de 1969	
4	16/03/2022	27 rue de la Boule d'Or, Niort	CP628	50,29m <sup>2</sup>	UCa	85 000€	1690,19€/m <sup>2</sup>	Immeuble de 1960	
5	25/05/2022	12 rue Tartifume, Niort	CP832/834	41,67m <sup>2</sup>	UCa	101 055€	2 425,12€/m <sup>2</sup>	Immeuble de 1989	
							moyenne	1 765,66/m <sup>2</sup>	
							Médiane	1 690€/m <sup>2</sup>	

Les termes de comparaisons sélectionnés sont des appartements situés dans des immeubles d'années de construction entre 1960 et 1987.

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

Le logement ayant besoin de quelques travaux de rafraîchissement, le tarif médian sera retenu pour estimer sa valeur vénale.

Soit 1690€/m<sup>2</sup> \*53m<sup>2</sup>= 89 570€ arrondie à 89 500€

## 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 **89 500€**.

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 sans justification particulière à 98 500€ 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 acheter à un prix plus haut.

## 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,  
Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances publiques



Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/11/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

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

Ville de Niort

Réf DS:14682913

Réf OSE : 2023-79191-82974

## 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 :* Appartement de 1989

*Adresse du bien :* 14 rue Tartifume, 79 000 Niort

*Valeur :* 106 000€, 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 :	25/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/10/2023

## 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 d'appartement au sein de l'espace Boule d'Or pour un montant négocié de 1500 à 1600€/m<sup>2</sup>.

## 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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

(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 4e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	CP830	14 rue Tartifume	609m <sup>2</sup>	Appartement n°35

Le site est très bien placé, à deux pas de la place de la Brèche sur l'axe entrant de Niort.

### 4.4. Descriptif

Appartement type T3 de 72m<sup>2</sup> situé au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur, bâtiment construit en 1989. Cet appartement est constitué par 2 chambres, Loggia. Il est en bon état général.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEMIE

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone UCa du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019 Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020 Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020.

Cette zone correspond au centre urbain, aux faubourgs périphériques et aux villages urbains. Ces territoires comportent une pluralité de fonctions voisines, superposées et caractérisées par une forte densité de constructions. La zone UC recouvre le centre-ville de Niort étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort. Elle est constituée notamment du secteur suivant : ■ UCa : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

### 8.1. Études de marché

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

Recherche de cession d'appartements de superficies comprises entre 50 et 110m<sup>2</sup> à 300m aux alentours du 14 rue Tartifume à Niort sur la période de 09/2020 à 09/2023 :

Biens bâtis : appartement... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	01/03/2023	18 rue Tartifume, Niort	CP777/08	62,28m <sup>2</sup>	UCa	85 000€	1364,8€/m <sup>2</sup>	Immeuble de 1987
2	20/01/2023	18 rue Tarifume, Niort	CP777/10	71,75m <sup>2</sup>	UCa	140 000€	1811,84€/m <sup>2</sup>	Appartement avec parking couvert
3	08/12/2021	5 rue Bastard Pradel, Niort	CP549/04	77,42m <sup>2</sup>	UCa	104 166,67€ HT	1 345,45€/m <sup>2</sup> HT	Immeuble de 1969
4	16/03/2022	27 rue de la Boule d'Or, Niort	CP628	50,29m <sup>2</sup>	UCa	85 000€	1690,19€/m <sup>2</sup>	Immeuble de 1960
5	03/07/2023	12 rue Tartifume, Niort	CP832/834	107m <sup>2</sup>	UCa	300 000€	2 710,28€/m <sup>2</sup>	Appartement et parking couvert
6	27/01/2021	18 rue Tartifume, Niort	CP777	82,66m <sup>2</sup>	UCa	108 000€	1 125,09€/m <sup>2</sup>	Appartement RDC et 3 garages
moyenne							1674/m <sup>2</sup>	

Les termes de comparaisons sélectionnés sont des appartements situés dans des immeubles d'années de construction entre 1960 et 1987.

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

Le logement ayant besoin de quelques travaux de rafraîchissement, la moyenne sera calculée en excluant le terme de comparaison n°5 soit : 1467,47 €/m<sup>2</sup> qui correspond également à la moyenne des 3 appartements sans parking 1466,81€/m<sup>2</sup>

Soit 1467€/m<sup>2</sup> \*72m<sup>2</sup>=105 624€ arrondie à 106 000 €

## 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 **106 000€**.

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 sans justification particulière à 117 000€ 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.

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 acheter à un prix plus haut.

## 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,  
Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances publiques

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