



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

**SEANCE DU 14 DÉCEMBRE 2023**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil municipal :  
le 08/12/2023

Publication :  
le 20/12/2023

**Délibération n° D-2023-499**

Acquisition d'une maison d'habitation - Rue des Marais - KY58

**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, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Mélina TACHE, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Lydia ZANATTA

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Eric PERSAIS, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Romain DUPEYROU, ayant donné pouvoir à Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE

**Excusés :**

Monsieur Guillaume JUIN, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Acquisition d'une maison d'habitation - Rue des Marais - KY58**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La maison d'habitation sise 16 rue des Marais cadastrée KY58 jouxte une propriété communale ; le Centre Technique Municipal Espaces Verts du Marais. Un plan de situation est joint en annexe.

Cette maison d'habitation en R+1 de type T5 d'une superficie de 186 m<sup>2</sup> est en bon état d'entretien. Elle se situe sur un terrain constructible de 1 388 m<sup>2</sup>.

Sa localisation revêt un intérêt majeur pour la collectivité dans le cadre du projet de restructuration du Centre Technique Municipal Espaces Verts du Marais.

Un avis des domaines sur la valeur vénale du bien en date du 6 septembre 2023 a été produit pour une estimation à hauteur de 162 500 €, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Après négociation amiable avec les propriétaires, un accord a été trouvé au prix de 220 000 € net vendeur, frais d'acte notarié en sus à la charge de l'acquéreur.

En raison de circonstances d'intérêt général avérées, l'acquisition permettant le développement et la restructuration du Centre Technique Municipal Espaces Verts, et considérant les prix moyens des transactions immobilières spécifiques au quartier de la rue des Marais en matière d'immobilier commercial et immeubles d'habitation, il est proposé l'acquisition par la Ville de Niort de la propriété au montant de 220 000 € net vendeur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition de la maison et du terrain sis 16 rue des Marais, cadastré KY 0058 au prix de 220 000 € net vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte authentique et tout document afférent.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	4

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Lydia ZANATTA**

**Jérôme BALOGÉ**

Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : KY  
Feuille : 000 KY 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 31/05/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

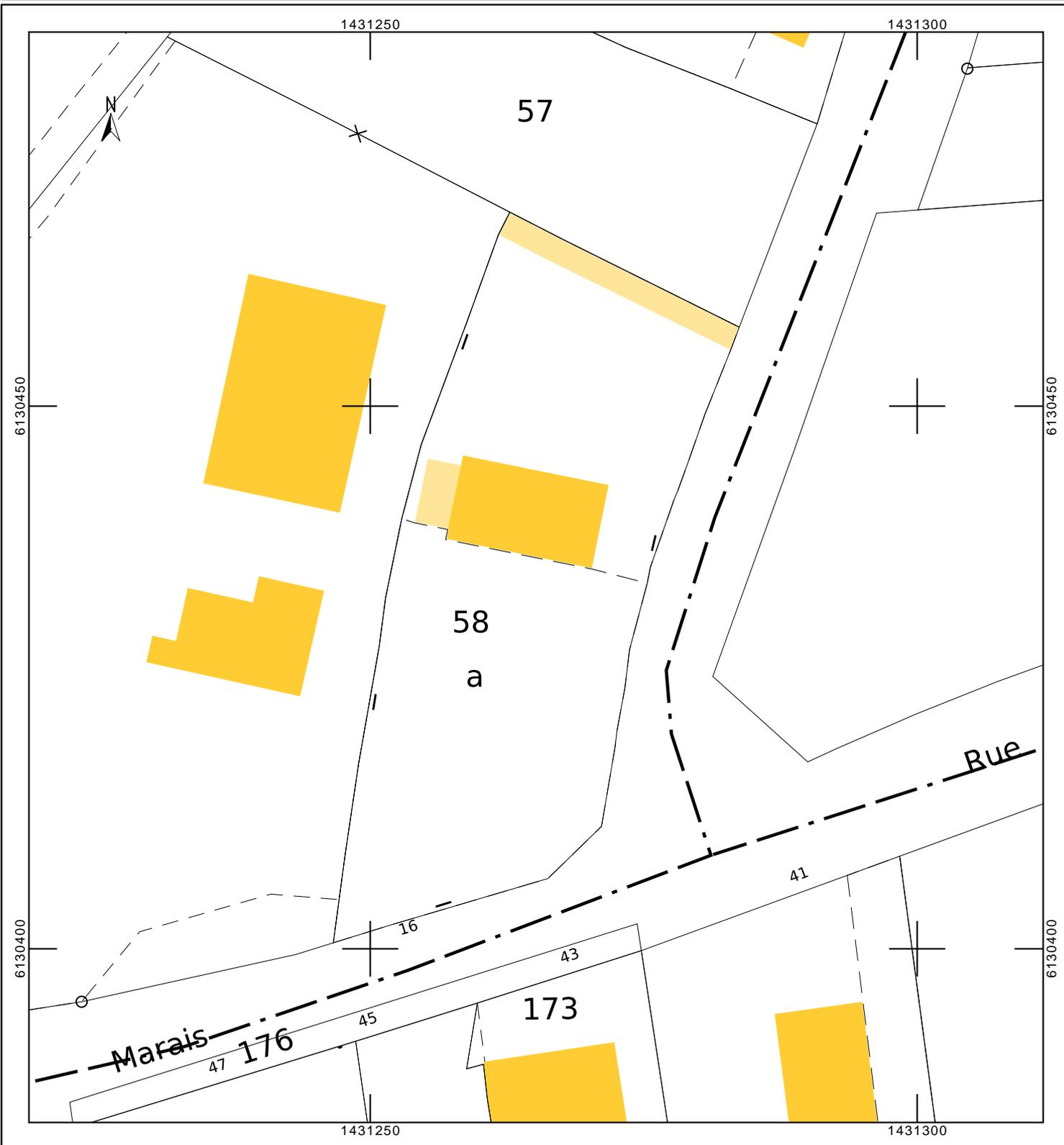
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF  
171 Avenue de PARIS 79061  
79061 NIORT CEDEX 9  
tél. 05 49 09 98 65 -fax  
ptgc.deux-sevres@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/09/2023

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:13643658

Réf OSE : 2023-79191-60423

## 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 :* Habitation

*Adresse du bien :* 16 rue des Marais, 79 000 Niort

*Valeur vénale :* 162 500€, avec 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 :	08/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/07/2023
du dossier complet :	08/08/2023

## 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 de la propriété située en zone UE et à proximité directe du centre technique Espace Vert pour un projet d'agrandissement de celui-ci.

<sup>1</sup> 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<sup>e</sup> place financière française et 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	Nature réelle
Niort	KY58	16 rue des Marais	1388m <sup>2</sup>	Maison d'habitation

### 4.3. Descriptif

Maison d'habitation R+1, sur la parcelle cadastrée KY 58 qui peut-être divisée en deux lots :

-une partie de la parcelle donnant sur la rue des marais de 585m<sup>2</sup> peut-être considérée en nature de TAB.

- la partie restante de 803m<sup>2</sup> de la parcelle supportant le pavillon dont l'entrée donne sur la rue du Galuchet sera estimée en tant que bâti terrain intégré.

### 4.4. Surfaces du bâti

Le mesurage par cadastre.gouv pour la partie habitation est de 105m<sup>2</sup> au sol.

Soit pour l'étage habitation, la surface calculée est de  $105 \times 0,8 = 84\text{m}^2$  à laquelle il faut ajouter la même superficie pondérée avec un coefficient de 0,4 soit  $105 \times 0,8 \times 0,4 = 33,6\text{m}^2$ , car le rez-de-chaussée semi enterré est constitué par le garage, chaufferie et autres pièces de services.

Il faut également ajouter la partie garage sur le côté de 18m<sup>2</sup>.

La surface habitable estimée de 135m<sup>2</sup> sera retenue pour l'estimation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone UE du PLU en vigueur sur Niort dont la dernière version approuvée date du 14/12/2020.

## 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

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

#### A/ Etude pour la partie habitation :

Recherche de pavillons des années 1970 sur Niort sur la période de 2020 à 2023, sur un périmètre de 1km autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

<i>Biens bâtis : habitation... - valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	02/09/2020	28 av de la venise verte, Niort	ED624	100m <sup>2</sup>	100 000€	1000€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1965
2	20/10/2020	174 Av de la Venise Verte, Niort	EB53	88m <sup>2</sup>	100 000€	1 136,36€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1958
3	15/09/2021	2 rue de la Gavacherie, Niort	ED386	113m <sup>2</sup>	122 000€	1079,65€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1987
4	25/05/2021	3 rue des Sansonnets, Niort	ED74	87m <sup>2</sup>	140 200€	1611,49€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1963
5	14/12/2020	35 rue Marcel Cerdan, Niort	BE187	119m <sup>2</sup>	175 000€	1470,59€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1975
6	18/02/2022	3 rue des Ajoncs, Niort	EB28	87m <sup>2</sup>	165 000€	1896,55€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1980
7	27/02/2023	10 imp du Galuchet, Niort	EC221	80m <sup>2</sup>	155 000€	1937,50€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1986
					moyenne	€/m <sup>2</sup>	

L'ensemble des termes de comparaisons de la sélection se situent en zone UM.

Bien que le pavillon soit dans un état d'entretien correct, ce dernier étant situé en zone UE, le tarif bas de 1000€/m<sup>2</sup> sera retenu pour l'estimation.

Soit pour les 135m<sup>2</sup> de surface habitable pondérée, une valeur vénale de 135 000€.

## **B/ Etude pour la partie TAB :**

### **Recherche de TAB en zone UE :**

Recherche de termes de comparaison en nature de TAB situé en zone UE sur Niort, sur la période 2018 – 2023.

<i>Biens non bâtis : ... - valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	28/08/2020	51 rue de Pied de Fond, Niort	EI 114	2144m <sup>2</sup>	UE	100 000€	46,64€/m <sup>2</sup>		
2	21/10/2020	Rue des Ors, Niort	IA 58	796m <sup>2</sup>	UE	25 000€	31,4€/m <sup>2</sup>		
3	20/09/2018	Rue Jean François Cail, Niort	IB 102	917m <sup>2</sup>	UE	28 000€	30,5€/m <sup>2</sup>		
4	15/11/2022	Rue Alexandre de Humboldt, Niort	HX 156	2 223m <sup>2</sup>	UE	131 588,27€	59,19€/m <sup>2</sup>		
							moyenne	42€/m <sup>2</sup>	

La tendance des tarifs des terrains à construire en zone UE est en hausse, aussi pour l'estimation de la partie de terrain à détacher de 585m<sup>2</sup>, la valeur intermédiaire de 46,64€/m<sup>2</sup> arrondie à 47€/m<sup>2</sup> sera retenue.

Pour la parcelle de Terrain à bâtir (TAB) à viabiliser, la valeur vénale est de 47€/m<sup>2</sup>\*585m<sup>2</sup>= 27 495€ arrondi à 27 500€.

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

Pour l'estimation du jardin arboré pouvant être considéré en nature de TAB, le terme le plus proche, rue de Pied de Fond à Niort sera retenu comme terme privilégié, et pour l'estimation de l'habitation en zone UE, de par le zonage qui n'est pas destiné aux habitations aucun terme récent n'a pu être trouvé, aussi il a été retenu le tarif bas de la sélection des habitations construites à la même période en zone UM.

En conclusion, La propriété a une valeur vénale globale de 135 000€ +27 500€ soit 162 500€.

## **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 **162 500€**.

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 179 000 € 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