

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 18 MAI 2026

Délibération n° D-2026-137

Cession d'immeuble - 92 rue des Ors - IA 35, 36 et 37

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 12/05/2026

Publication :
le 22/05/2026

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Jean-Claude SIRON, Madame Annie-Laurence FOUREL, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Hocine TELALI, Madame Catherine ROUSSILLON, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Gilles NORMAND, Madame Katia PONCELET, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Anne-Sophie GODART-CUAZ, Madame Marie-Pascaline CHOLLET, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Jyan MOHAMMED, Madame Chloé BANLIER, Monsieur Maximilien SAINT-CAST, Madame Patricia ROCHER, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Julie SIAUDEAU, Monsieur Baptiste PEYRAUD, Monsieur Laurent LACOURARIE, Madame Céline BONNET-DERISBOURG.

Secrétaire de séance : Madame ZANATTA Lydia

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Thibault HEBRARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Ségolène BARDET, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Julie SIAUDEAU

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

**Direction de l'Optimisation du
Patrimoine et de sa Transition
Énergétique**

Cession d'immeuble - 92 rue des Ors - IA 35, 36 et 37

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un immeuble sis 92 rue des Ors cadastré IA 35, IA 36, IA 37 constituant un ensemble parcellaire de 4 840 m². L'immeuble est constitué d'une partie à usage tertiaire en plateau RDC et étage pour une surface de plancher de 1 042 m², et d'un hangar de stockage et ateliers clos jouxtant de 1 238 m², le tout en état de vétusté avancé et ayant subi des dommages de vandalisme.

Ce bien, du domaine privé de la Ville de Niort, est inoccupé et ne présente pas d'intérêt particulier pour la collectivité. Le bien est commercialisé à la vente depuis 2 ans sans avoir trouvé preneur.

Un avis sur valeur vénale de l'ensemble immobilier a été produit par le service des domaines en date du 20 février 2025 pour un montant de 445 000 € +/- 10 %.

Une offre est parvenue à la Ville de Niort pour un projet de remise en état des locaux dans leur volumétrie actuelle pour la création d'une plateforme logistique de conditionnement et préparation à l'expédition de produit manufacturés. L'offre est réalisée au montant de 550 000 € hors frais d'acte notariés en sus à la charge de l'acquéreur. Le projet prévoit l'installation pérenne de 15 à 30 emplois à terme sur site selon plan de développement.

La cession des parcelles IA 35, IA 36, IA 37 est donc proposée au montant net vendeur de 550 000 €, frais d'actes en sus à la charge de l'acquéreur au bénéfice de la société M'NOVAE a fin de réhabilitation et ré emploi de cet ensemble immobilier dans le cadre de son développement sur Niort.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville de Niort dans le but de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif. En conséquence, cette opération n'est pas soumise à TVA.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession pour un montant de 550 000 € net vendeur de l'ensemble immobilier sis 92 rue des Ors cadastrés IA 35, IA 36, IA 37, Frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;

- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le compromis de vente et / ou l'acte notarié à intervenir, et toute pièce nécessaire à la réalisation de cette cession.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour : 44
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0
Excusé : 1

Le Secrétaire de séance

Signé

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Signé

Jérôme BALOGÉ

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/02/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

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 : 22038878

Réf OSE : 2025-79191-05056

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 :

Ensemble immobilier sinistré

Adresse du bien :

92 Rue des Ors, 79 000 Niort

Valeur :

445 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M , Ville de Niort

2 - DATES

de consultation :	21/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/02/2025
du dossier complet :	19/02/2025

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

La ville de Niort a acquis ce bien en 2021, 750 000€ dans le cadre d'un réaménagement du site de la déchetterie situé à l'arrière de ces parcelles. Le projet n'étant plus d'actualité, le site est inutile à la collectivité qui le met en vente.

Depuis le bien a subi du vandalisme et des sinistres détériorant nettement le bien.

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

Le quartier de Souché proche de la zone Mendes France et de l'avenue de Paris est un quartier recherché de Niort.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	IA35	92 rue des Ors, Niort	4351m ²	Immeuble de bureaux/ateliers
Niort	IA36	92 rue des Ors, Niort	236m ²	Non bâti
Niort	IA37	92 rue des Ors, Niort	253m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

Bâtiment à usage de bureau et d'atelier stockage de 2280m² comprenant 1238m² d'atelier situé à l'arrière du bâtiment, dans la structure métallique ayant des portes sectionnelles de chaque côté.

Les superficies ont été transmises par le consultant sous forme de tableaux en fonction des natures des pièces.



Les bureaux de superficies utiles 1042m² se situent sur la partie avant entièrement vitrée.



L'ensemble du site a été vandalisé et pillé. L'ensemble des faux plafonds a été décortiqué et les systèmes de chauffages, de climatisation ont été retirés. Les cloisons sont pour beaucoup endommagées et deux sinistres touchant la toiture continuent de détériorer le site.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 26/05/2021

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est inoccupé depuis plusieurs années.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UX du PLUI en vigueur sur Niort approuvé la 08/02/2024.

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

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 d'ensemble immobilier à usage professionnel sur Niort sur la période de 2018 à 2025 par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Biens bâtis : ATELIER... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Surface parcelle	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	27/04/2022	7 rue de la Boette, Niort	HZ112	1171m ²	8 491m ²	694 950€	235€/m ² Bâti et 100€/m ² pour TAB	En zone d'activité de champ chaillot, Achèvement du bâti : 02/1992
2	16/12/2021	14 rue des Herbillaux, Niort	IA103	1060m ²	2 785m ²	170 000€	160€/m ²	En ZI de Souché, bâtiment de 1990
3	24/08/2020	351B av de Limoges, Niort	CX254/30 6 et HH102	1812m ²	2 644m ²	382 000€	211€/m ²	
4	01/02/2019	100 rue des ors, Niort	IA29	554m ²	4 943m ²	410 000€	740€/m ²	RDC du bâtiment C de 1979 (local à usage de stockage)
5	19/12/2021	29 rue Blaise Pascal, Niort	EI 27	14 452m ²	6 557m ²	750 000€	114€/m ²	Bâti de 1975
6	29/01/2021	540 av de Limoges, Niort	IK23	6 795m ²	1 120m ²	216 025€	192,87€/m ²	Bâti destiné à la démolition dossier expro Fraikin
7	10/07/2018	362 av de Limoges, Niort	HE 12/192	2 201m ²	590m ²	105 000€	178€/m ²	Bien destiné à la démolition
						moyenne	195€/m ²	



TC n°1 : structure métallique à usage d'atelier/entrepôt avec bureau liés située sur une parcelle de 8491m² en usage de parking et stockage dont la visibilité est excellente puisque placée sur un rond-point.

Le bâtiment étant construit sur le côté, la moitié de la parcelle peut-être considérée comme du TAB actuellement proposé à 100€/m² par la CAN soit une valorisation pour le TAB de 420 000€ environ et 235€/m² pour le bâtiment.



TC n°2 : Ateliers avec bureaux.



Tc n°3 : entrepôt structure métallique

Le terme de comparaison n°4 étant une partie d'un bâtiment plus important sera exclu. Son tarif ne reflète la valeur d'un bâtiment dans son ensemble.

Les 5 premiers termes de comparaisons sont des biens occupés par des entreprises en activité.

Les termes de comparaisons n°6 et 7 correspondent à des acquisitions pour démolition.

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

Au cas présent, le bien à estimer vacant depuis quelques années et ayant fait l'objet de vandalisme est en mauvais état.

Les derniers sinistres impactant la toiture continuent la détérioration du bien aussi ce dernier ne peut-être utilisé en l'état. Des travaux de démolition et ou de réhabilitation sont nécessaires aussi, le tarif moyen de la sélection sera retenu pour l'estimation de ce bien.

Cette moyenne de 195€/m² correspond à un tarif proche du terme de comparaison n°6, situé avenue de Limoges à Niort et dont les locaux sont destinés à la démolition.

La différence de valeur ainsi calculée traduit bien les dégradations très importantes subies par le bien depuis son acquisition au prix de 750 000€. (baisse de 40%)

La valeur vénale retenue est de $195€/m^2 \times 2\,280m^2 = 444\,600€$ arbitrée à 445 000€

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 **445 000 €**.

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 sans justification particulière à 400 000€ (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 vendre à un prix plus haut 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



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral