

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 18 MAI 2026**

**Délibération n° D-2026-132**

Opération de Restauration immobilière III (ORI 3) -  
Expropriation de l'immeuble sis 3 rue du Pont - Fixation du  
montant des indemnités

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 la Réglementation et de  
l'Attractivité Urbaine**

**Opération de Restauration immobilière III (ORI 3) -  
Expropriation de l'immeuble sis 3 rue du Pont -  
Fixation du montant des indemnités**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière III, le propriétaire de l'immeuble situé 3 rue du Pont n'a pas engagé les travaux de restauration sollicités par la Ville de Niort et déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié, prorogé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2024.

La collectivité a donc demandé l'expropriation du bien ; le juge du tribunal judiciaire a rendu une ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique le 21 juillet 2023, portant transfert de propriété de l'immeuble cadastré section BX n°28.

La prise de possession du bien exproprié est subordonnée au paiement par la Commune de Niort, autorité expropriante, de la totalité des indemnités. Aussi, par courrier du 18 février dernier, la Commune de Niort a adressé au propriétaire de cet immeuble une offre d'indemnisation d'un montant total de 46 375 € conformément à l'avis du Domaine, se décomposant ainsi :

- indemnité principale : 41 250 € ;
- indemnité de remploi : 5 125 €.

L'exproprié a accepté, par courrier du 16 mars 2026, la proposition d'indemnisation de la collectivité.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le versement d'indemnités d'expropriation d'un montant global de 46 375 € tel qu'exposé ci-dessus, au propriétaire du bien sis 3 rue du Pont à Niort, compte tenu de l'ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique du 21 juillet 2023 ;
- préciser que le montant de ces indemnités correspond à l'acquisition dudit bien libre de toute occupation ;
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous actes à cet effet, les frais notariés étant à la charge de la Commune de Niort.

**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 BALOGE**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/02/2026

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:28770778

Réf OSE : 2026-79191-YYYY

## 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 :* Immeuble muré

*Adresse du bien :* 3 rue du Pont, 79 000 Niort

*Indemnité de dépossession :* de 46 375 €, dont 5 125€ d'indemnité de emploi

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : , Ville de Niort

## 2 - DATES

de consultation :	16/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/01/2026

## 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

Dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI III), pour lutter contre l'insalubrité d'immeubles du centre, la vacance ou encore la dégradation de nombreux logements situés au-dessus de commerces, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été mise en œuvre par délibération. Suite à l'enquête parcellaire du 07/09/2022 et à l'arrêté de cessibilité, la ville de Niort envisage suite à l'avis domanial détaillé de saisir le juge de l'expropriation.

Une Estimation Sommaire et Globale de novembre 2018 portait une valorisation à hauteur de 41 250€ en valeur vénale et de 5 100€ pour l'indemnité de emploi.

<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	BX28	3 rue du Pont	49m <sup>2</sup>	Immeuble de 1890

### 4.3. Descriptif

Immeuble d'habitation de 1890 donnant sur la rue du Pont exposition Nord-Est.

Cet immeuble comprend : au rez-de-chaussée : un hall d'entrée et un studio de 28m<sup>2</sup>.

Aux étages : un appartement en duplex avec cuisine, séjour, 2 chambres, salle de bain et WC de 80m<sup>2</sup>.

Un grenier de 40m<sup>2</sup> au-dessus.

### 4.4. Surfaces du bâti

La surface habitable estimée de 150m<sup>2</sup> provient de la société URBANIS.

Cette surface sera retenue pour l'estimation du bien.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

M par acte d'acquisition du 27/04/2005

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone UAa (Zone urbaine mixte) du PLUI du Niortais en vigueur sur Niort approuvé la 08/02/2024 et modifié le 23/06/2025.

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune (« entité principale » au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020). La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## 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*

Recherche d'ensemble immobilier en mauvais état sur Niort sur la période de 2022 à 2025, sur un périmètre de 500m autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

<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	24/11/2022	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
2	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
3	12/09/2023	2 rue du détour, Niort	BY 227	50m <sup>2</sup>	32 000€	640€/m <sup>2</sup>	En mauvais état général, bien inhabitable en l'état, toiture endommagée
4	21/12/2023	21m rue de la Burgonce, Niort	CO 678	57m <sup>2</sup>	22 000€	385,96€/m <sup>2</sup>	Accès venelle/ bien en très mauvais état
5	19/09/2024	14 rue du vieux marché, Niort	BY 66/62/281	36m <sup>2</sup>	12 000€	333,33€/m <sup>2</sup>	Vente GPP/ Accès venelle du bien situé en arrière de la rue.
6	14/03/2025	7 rue Mère Dieu, Niort	BY29	57m <sup>2</sup>	50 500€	885,96€/m <sup>2</sup>	Maison à réhabiliter entièrement Acquis en 2010 : 62 000€
					moyenne	513,63€/m <sup>2</sup>	

Le terme de comparaison 6 montre que les tarifs sont en baisse pour des biens vides depuis quelques années.

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

Le bien à estimer a été acquis en 2005 pour une valeur de 95 000€.

Le bien n'a pas été entretenu et est en état de vétusté importante, notamment sa façade apparaît en mauvais état. Les diagnostics immobiliers ne sont pas effectués. Aucune information n'a été communiquée sur l'état intérieur du bien qui peut potentiellement subir des dommages liés à des infiltrations d'eau pouvant provoquer la prolifération de champignons lignivores comme la mэрule. De plus, depuis 2018, l'immeuble est muré donc inaccessible. La situation géographique au sein de Niort est privilégiée car ce bien est situé à proximité directe des Halles de Niort, de la mairie, de la

préfecture et des quais. Cependant ce bien est attaché à une activité de restauration qui peut engendrer des nuisances.

Le fait que l'immeuble soit muré depuis au moins 7 ans, sa valeur en est fortement réduite. De plus sans informations complémentaires sur l'état intérieur, il sera choisi de reconduire la valorisation du 07/06/2023, n° 2023-79191-40865, basé sur la valeur de l'estimation sommaire et globale. Le tarif de 275€/m<sup>2</sup> proche des 2 tarifs les plus bas (Termes de comparaison 2 et 5), apparaît au cas d'espèce tout à fait justifié.

La valeur vénale du bien retenue est de  $150\text{m}^2 \times 275\text{€/m}^2 = 41\,250\text{€}$ .

#### **Calcul indemnité de emploi :**

- de 0 à 5 000€, un taux de 20 % est appliqué soit 1 000€

- de 5001€ à 15 000€, un taux de 15 % est appliqué soit 1 500€

Au delà de 15 000 un taux de 10 % est appliqué pour le calcul de l'indemnité accessoire : soit 2 625€.

L'indemnité de emploi calculée est de 5 125€ arrondie.

### **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE / DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION-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 **41 250 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **47 500 €** 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.

Cependant, au cas présent, il s'agit d'une estimation pour une acquisition par expropriation aussi, sur la base de la valeur vénale estimée, le montant de l'indemnité de dépossession est arrêté à :

41 250€.

Elle est accompagnée d'une indemnité de emploi de 5 125€ calculée selon les taux usuels.

Soit un montant global d'indemnisation de **:46 375€**.

### **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