



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 25/03/2025

Publication :  
le 04/04/2025

**SEANCE DU 31 MARS 2025**

**Délibération n° D-2025-99**

Acquisition d'un Réseau de Chaleur Urbain - Niort Clou  
Bouchet - 52 rue Henri Sellier - Deux-Sèvres Habitat

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, 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, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

**Secrétaire de séance :** Véronique ROUILLE-SURAUULT

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

**Excusés :**

Monsieur Michel PAILLEY.

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

**Acquisition d'un Réseau de Chaleur Urbain - Niort Clou Bouchet - 52 rue Henri Sellier - Deux-Sèvres Habitat**

Monsieur Dominique SIX, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le but d'atteindre les objectifs énergétiques fixés par Niort Durable 2030 et le Plan climat-air-énergie territorial porté par la Communauté d'Agglomération du Niortais, la commune de Niort envisage d'exercer sa compétence « réseau de chaleur » pour développer les énergies renouvelables, locales et compétitives sur son territoire.

Deux-Sèvres Habitat (DSH) est propriétaire du Réseau de Chaleur Urbain de Niort Clou-Bouchet dont l'exploitation a été confiée à la société Dalkia dans le cadre d'un contrat d'exploitation arrivant à terme le 30 septembre 2025.

Ce réseau fonctionne au gaz pour chauffer l'eau chaude qui circule le long du réseau de distribution sur environ 6 km et répond aux besoins de chauffage de 17 abonnés (dont la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, le Département des Deux-Sèvres, etc.) en délivrant environ 13 000 MWh de chaleur par an.

La commune de Niort, dans une perspective de développement de l'approvisionnement en chaleur sur son territoire, a choisi de reprendre l'exploitation de cette activité et de l'étendre dans le cadre de la mise en place de son service public de chauffage urbain.

En vertu de l'article L.2224-38 du Code général des collectivités territoriales, la commune de Niort est en effet compétente, en sa qualité de commune et en l'absence de tout transfert de compétence, pour la création et l'exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid.

A cet effet, la commune de Niort envisage de confier, à travers un contrat dont la forme sera arrêtée par une délibération ultérieure du Conseil municipal, la production, la distribution et la commercialisation de chaleur à un opérateur économique, afin d'assurer le développement du réseau de chaleur.

Dans ce contexte, Deux-Sèvres Habitat et la commune de Niort se sont rapprochés en vue de procéder à une cession des biens constituant le Réseau de Chaleur Urbain de Niort Clou-Bouchet soit une chaufferie centrale cadastrée DP 180 sis 52 rue Henri Sellier et son réseau enterré selon plan ci-joint.

Aux termes de l'article L.3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens des personnes publiques qui relèvent de leur domaine public peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, dès lors qu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

Dans le cadre de ces dispositions, le Réseau de Chaleur enterré et sa chaufferie centrale cédés à la commune de Niort seront ainsi destinés à l'exercice de sa compétence en matière de création et d'exploitation d'un Réseau Public de Chaleur sur le fondement de l'article L.2224-38 précité.

Un avis des Domaines sur la valeur vénale de l'ensemble des bâtiments (parcelle DP 180) et équipements constituant le Réseau de Chaleur Urbain propriété de DSH, en date du 26 septembre 2024, a été produit pour une estimation à hauteur de 41 500 € +/- 10%. Compte tenu des lourds investissements à réaliser à court terme sur cet ensemble bâtiminaire et d'équipements techniques, les

parties se sont accordées sur un montant de cession à l'euro symbolique avec dispense de paiement.

Dans ces conditions, l'acquisition de l'ensemble des bâtiments (parcelle DP 180) et équipements constituant le Réseau de Chaleur Urbain propriété de DSH est proposée à l'euro symbolique avec dispense de paiement. L'acte à authentifier sera pris sous la forme administrative avec publication au fichier immobilier par l'acquéreur à ses frais. Une copie de l'acte publié et enregistré par le service de la publication foncière sera notifiée au vendeur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition de l'ensemble des bâtiments (parcelle DP 180) et équipements constituant le Réseau de Chaleur Urbain propriété de Deux-Sèvres Habitat (DSH) à l'euro symbolique avec dispense de paiement ; les frais d'enregistrement de l'acte seront à charge de l'acquéreur, la commune de Niort ;
- autoriser la signature de l'acte d'acquisition en la forme administrative à intervenir et tous documents liés ;
- autoriser Monsieur le Maire à authentifier ledit acte.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Véronique ROUILLE-SURAUULT**

**Jérôme BALOGÉ**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/09/2024

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

DEUX-SÈVRES HABITAT

Réf DS: 19914895

Réf OSE : 2024-79191-67289

## 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 :* Chaufferie de quartier – réseau de chaleur urbain

*Adresse du bien :* 52 rue Henri Sellier, 79 000 Niort

*Valeur :* 41 500€, 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 :	13/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/09/2024

## 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 de l'adoption de la **loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles** (MAPTAM), où toutes les métropoles sont en charge de la problématique énergie, Deux-Sèvres Habitat doit transférer la chaufferie du quartier du Clou-Boucher à la ville de Niort, en charge de la compétence, à l'Euro symbolique (CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 11 DÉCEMBRE 2023 : N° 079-200041317-20231211-C\_68\_12\_2023-DE)

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

Le quartier du Clou-Boucher à Niort englobe le parc d'activités de Saint-Liguaire et une partie du Grand Marais de Bessines. La chaufferie gaz se situe au croisement de la rue Jacques Daguerre et de la rue Henri Sellier à Niort.

### 4.2. Références cadastrales

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

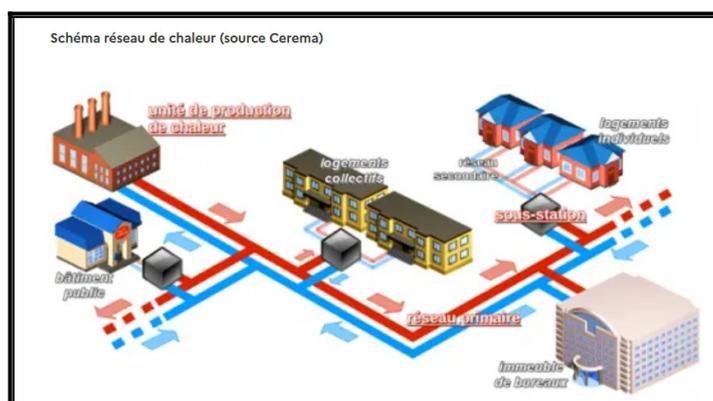
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	DP180	52 rue Henri Sellier	1719m <sup>2</sup>	Bâtiment industriel – centrale de cogénération



Le réseau de chaleur est constitué par un linéaire d'environ 4 km, ce réseau livre environ 13 000 MWh par an à DSH et à 17 autres abonnés dont le siège de la Communauté d'agglomération du Niortais, 7 sites de la Ville de Niort et de son CCAS (le groupe scolaire Jean Zay, le groupe scolaire Emile Zola, l'annexe de la mairie, l'hôtel de la vie associative, la salle d'activités du square Galilée, la halte-garderie et la crèche) et 2 sites du Département des Deux-Sèvres.

L'unité de production ou chaufferie alimenté par du gaz se situe au croisement de la rue J Daguerre et de la rue Henri Sellier sur la parcelle cadastrée DP180 de 1719m<sup>2</sup>.

### 4.4. Descriptif



Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. Il comprend une ou plusieurs unités de production de chaleur, un réseau de distribution primaire dans lequel la chaleur est transportée par un fluide caloporteur, et un ensemble de sous-stations d'échange, à partir desquelles les bâtiments sont desservis par un réseau de distribution secondaire.

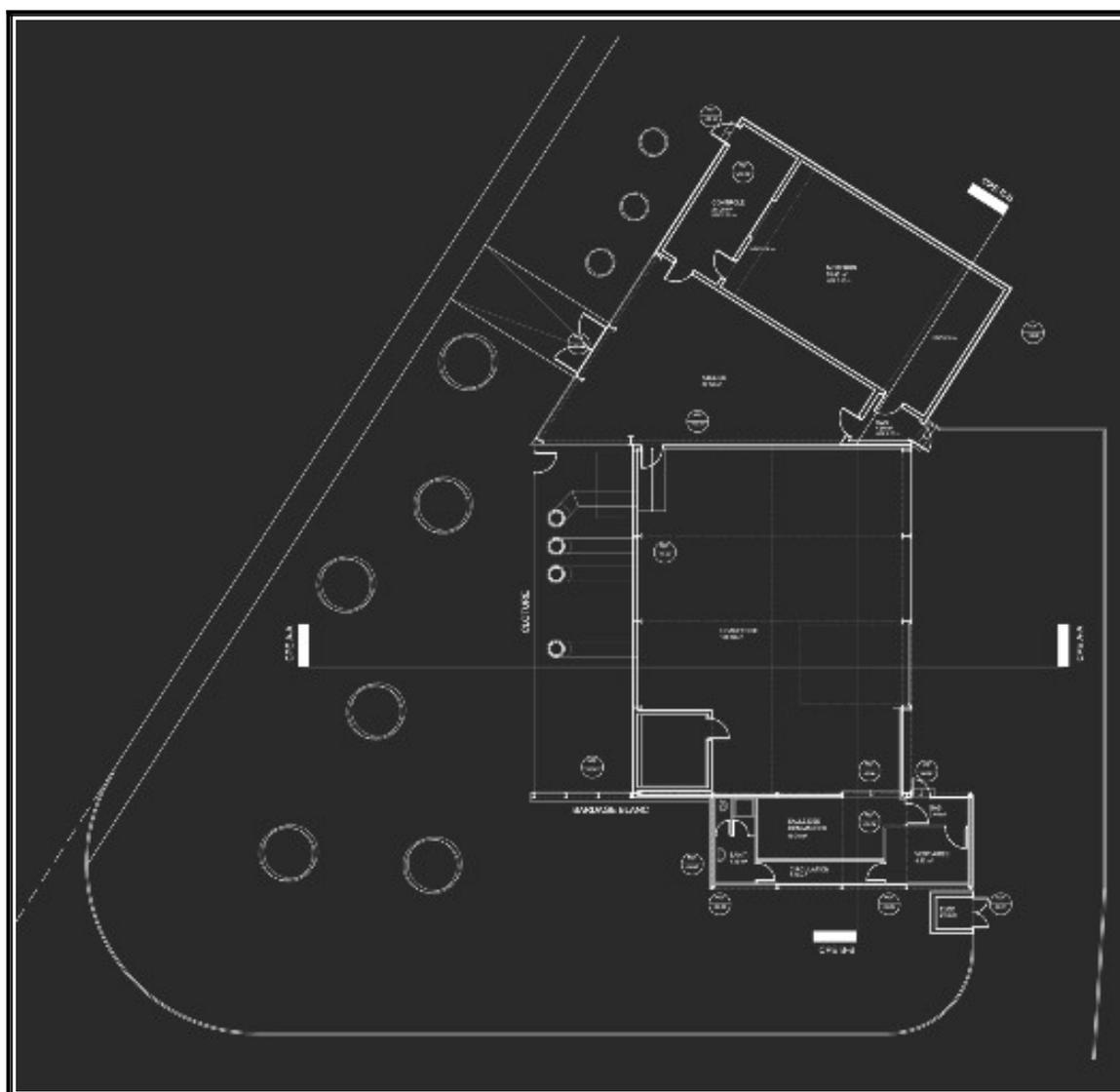
**L'unité de production de chaleur** peut être, par exemple, une usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM), une chaufferie alimentée par un combustible (fioul, gaz, bois...), une centrale de géothermie profonde, etc. Généralement un réseau comporte une unité principale qui fonctionne en continu et une unité d'appoint utilisée en renfort pendant les heures de pointe, ou en remplacement lorsque cela est nécessaire.

Au cas présent, seule l'unité de production de Chaleur, c'est-à-dire la chaufferie abritant la centrale de cogénération alimentée au gaz et permettant de produire simultanément de l'électricité et de la chaleur nécessaire au réseau de chaleur sera estimée.

Le bâtiment édifié en 1979 est constitué par une structure métallique simple peau de surface utile 423m<sup>2</sup> d'après les plans ci-contre.

La chaufferie est constituée par une grande salle de chaufferie, une salle de contrôle, une salle des moteurs, un atelier, une salle de commandes, sanitaire, vestiaire et un bloc électricité.

En 2009, la façade vue de la rue Henri sellier a été équipée de panneaux photovoltaïques.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

DEUX-SEVRES HABITAT

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé sous bail emphytéotique jusqu'au 30 septembre 2024, tacitement reconductible pour une année, pour l'exploitation de l'unité de production.

Un avenant prolongeant le service de distribution de chaleur jusqu'au 25 septembre 2025 a été signé entre Deux-Sèvres habitat et Dalkia.

## 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

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

#### A/ Étude pour le bâti industriel

Recherche de cession de biens professionnels à usage industriel en nature de dépôt couvert ou d'atelier structure métallique à 1km aux alentours du 52 rue Henri Sellier à Niort sur la période de 06/2019 à 08/2024 :

Biens bâtis professionnels : ... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface Utile	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	28/11/2022	3 rue Ste Claire Deville, Niort	EI15	22m <sup>2</sup>	UX	7 300€	332€/m <sup>2</sup>	Vente par VDN / Transformateur électrique sur une parcelle de 209m <sup>2</sup>
2	21/07/2021	Rue de la Minaieraie, Niort	IN53	2 332m <sup>2</sup>	UX	700 000€	300€/m <sup>2</sup>	Voir détails ci-dessous
3	18/01/2021	186 rue Jean Jaurès, Niort	EO458	224m <sup>2</sup>	UX	87 200€	389€/m <sup>2</sup>	Entrepôt au sein d'un ensemble plus important . Bâti en béton de 2009
4	29/12/2021	29 rue Blaise Pascal, Niort	EI27	6 557m <sup>2</sup>	UX	750 000€	114€/m <sup>2</sup>	Bien datant de 1973/1975/2001

Le terme n°2, retenu comme privilégié est détaillé ci contre :

Après étude de la base de permis de construire, ce bien est constitué par 223m<sup>2</sup> de bureaux, 413m<sup>2</sup> de bâti industriel et 1196m<sup>2</sup> de bâti entreprise soit 1832m<sup>2</sup> existant et estimé pour une valeur de 180 000€ dans l'acte (partie existant de + de 5 ans), 500m<sup>2</sup> ont été additionnés et estimés 520 000€ en nature commerciale dans l'acte.

Au cas présent, le bâti à estimer datant de plus de 5 ans, la valeur vénale sera calculée à partir du tarif suivant  $180\ 000\text{€}/1832\text{m}^2 = 98,25\text{€/m}^2$

Soit pour les 423m<sup>2</sup> de surface utile de la chaufferie,  $423\text{m}^2 * 98\text{€/m}^2 = 41\ 454\text{€}$  arrondi à 41 450€.

Ce tarif est retenu du fait de l'année de construction du bâti 1979, et de sa nature métallique simple peau.

### **B/ Étude le matériel**

Par la méthode comptable :

Le tableau d'amortissement de la centrale de cogénération transmis indique qu'au 30/09/2023, le montant restant à amortir est de 30 000€. Cependant le BE devant se terminer le 30/09/2025, le montant restant à amortir sera nul.

### **C/ Coût du réseau de distribution :**

la centrale de cogénération a une puissance max de 300kW.

Le réseau est de 4km de linéaire et distribue environ 13 000KWh par an.

Extrait de l'étude sur les réseaux de chaleur de 2010 effectuée par le ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la mer sur le site : <https://reseaux-chaleur.cerema.fr>

<ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>Le réseau de distribution (tranchée + canalisations + ss-stations)</b><ul style="list-style-type: none"><li>■ P = 200 kW ; C = 302 €/ml</li><li>■ P = 750 kW ; C = 315 €/ml</li><li>■ P = 4 MW ; C = 484 €/ml</li></ul></li></ul>	<p>Forte disparité des coûts constatée</p> <p>Réseau zone urbaine dense : Le coût peut monter jusqu'à 1300€/ml</p>
--	--

De même, le réseau de distribution créer depuis 1998 doit être totalement amorti, par conséquent aucune valeur ne sera indiquée sur cet avis.

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

L'estimation concerne uniquement le bâtiment abritant la chaufferie. Il s'agit d'un bien monovalent puisqu'il a été construit et aménagé en vue d'un seul type d'exploitation. L'ancienneté du bâtiment de structure métallique simple peau de type entrepôt édifié en 1979 et sa fonction explique le tarif bas retenu de 98€/m<sup>2</sup>.

Soit pour les 423m<sup>2</sup> de surface au sol, la valeur vénale est de 41 454€, arrondi à 41 500€.

## 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 41 500€.

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 respectivement à 37 000€ 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,

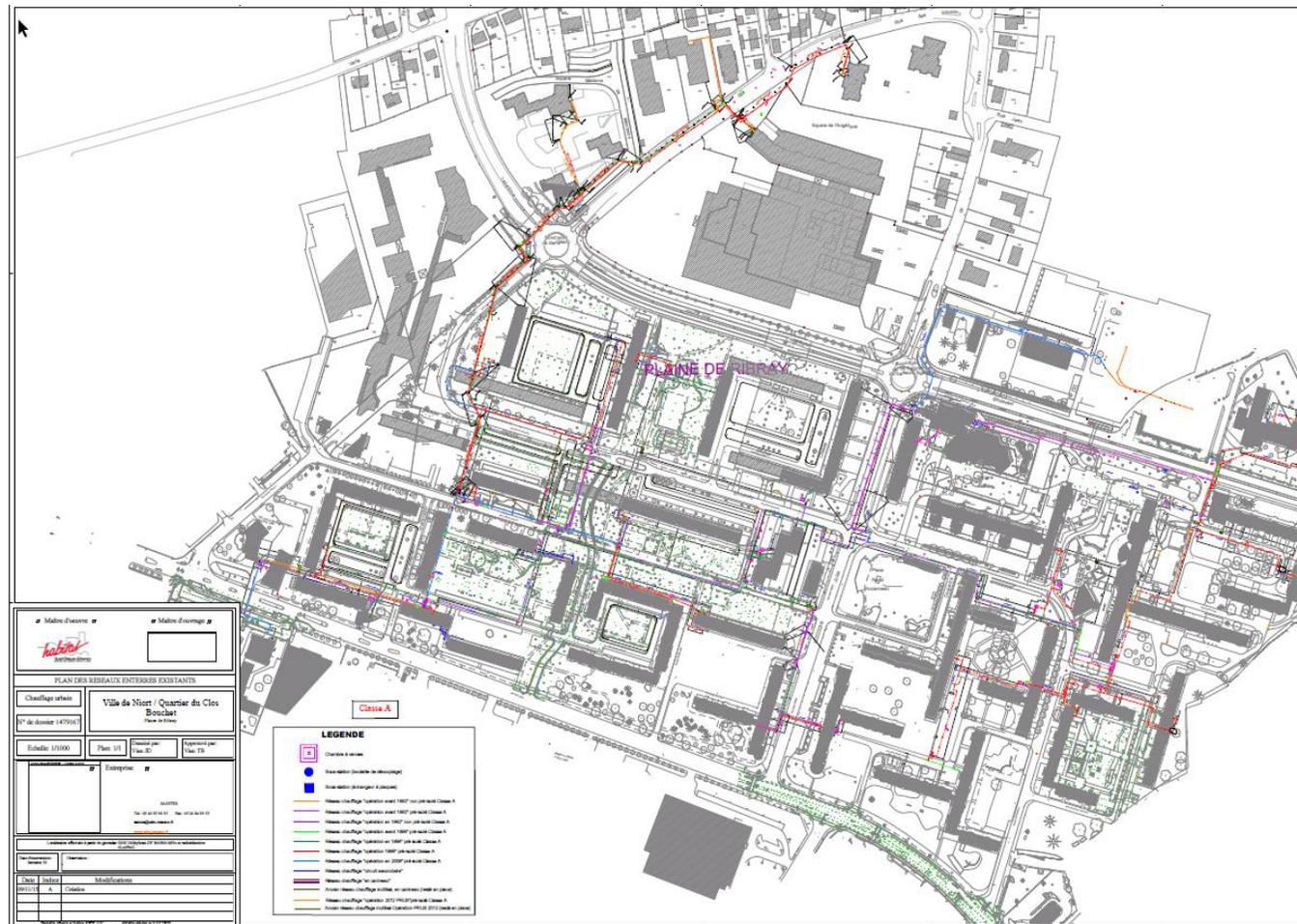
Valérie SERVANT

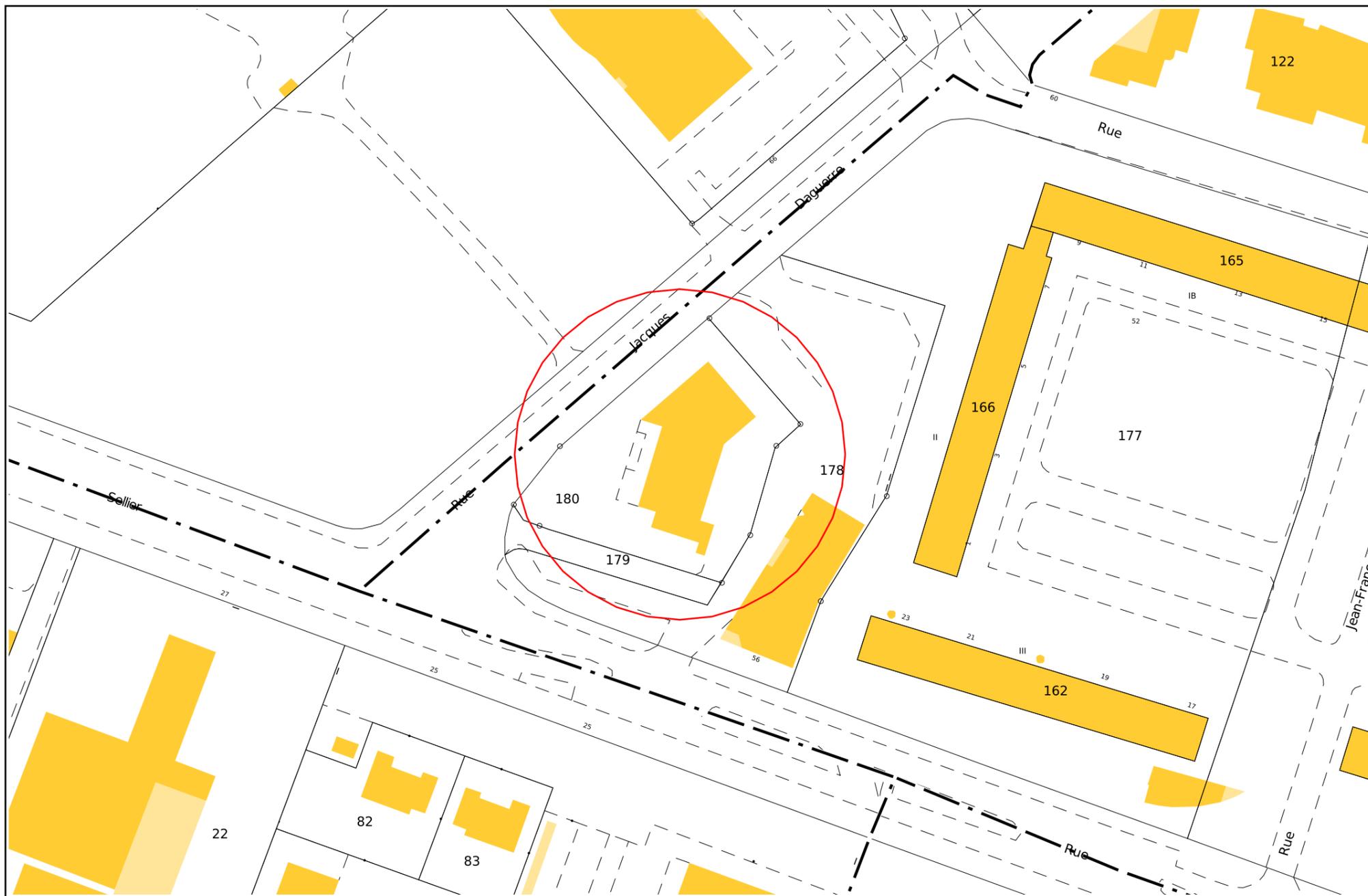


Inspectrice des Finances publiques



# Annexe 1 : Plan du réseau de chaleur du Clou-Bouchet





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 160000140011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral