



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

**SEANCE DU 2 OCTOBRE 2023**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :  
le 26/09/2023

Publication :  
le 06/10/2023

**Délibération n° D-2023-372**

Acquisition d'une maison d'habitation - 21M rue de la Burgonce  
- Parcelle CO 0678

**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, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, 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, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Aurore NADAL

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE

**Excusés :**

Madame Ségolène BARDET.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Acquisition d'une maison d'habitation - 21M rue de la Burgonce - Parcelle CO 0678**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La maison d'habitation, sise 21M rue de la Burgonce, cadastrée section CO 0678, jouxte une propriété communale (gymnase) et l'emprise foncière du site Beaune La Rolande, propriété de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Un plan du parcellaire est joint en annexe de cette délibération.

L'acquisition de cette maison en état médiocre, non habitable, de type T4, d'une surface de 104 m<sup>2</sup>, développée pour une surface de parcellaire de 380 m<sup>2</sup>, peut permettre d'envisager une opération de requalification futur de l'îlot immobilier concerné autour de l'équipement municipal du Gymnase.

La maison a fait l'objet d'une déclaration d'intention de cession par le mandataire, acceptée par le propriétaire, au profit de la Ville de Niort, en date du 30 mars 2023, pour un prix de 22 000 € net vendeur, auxquels s'ajoutent 3 000 € de frais de commercialisation, ainsi que les frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur.

Un avis des domaines sur la valeur vénale du bien en date du 16 février 2023 a été produit pour une estimation à hauteur de 23 500 € +/- 20 %.

L'acquisition de la maison d'habitation et du terrain sis 21M rue de la Burgonce, cadastrés section CO 0678, est proposée à un prix de 22 000 € net vendeur, frais de commercialisation de 3 000 € et 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 de la maison et terrain sis 21 M rue de la Burgonce, cadastrés section CO 0678, au prix ci-dessus proposé ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte de cession à intervenir, ainsi que tous documents liés.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGE**



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

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/02/2023

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:11358278

Réf OSE : 2023-79191-09320

## 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 :*

Habitation de 1850 en ruine

*Adresse du bien :*

21 m rue de la Burgonce, 79 000 Niort

*Valeur :*

23 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

Ville de Niort

## 2 - DATES

de consultation :	02/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/02/2023

## 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

L'acquisition du bien en question a pour objet de sécuriser la propriété qui est voisine des biens de la collectivité, cette dernière étant en état de vétusté avancée .

<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.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	CO678	21m Rue de la Burgonce	380m <sup>2</sup>	Maison de 1850

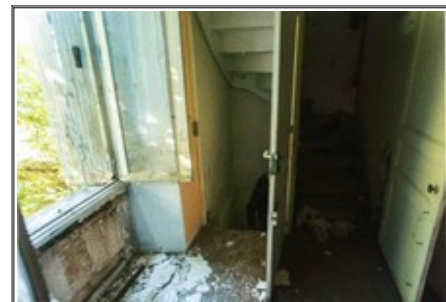
### 4.4. Descriptif

Maison ancienne composée d'après descriptif de l'acte de donation du 8/04/2011 :

Au rez-de-chaussée : 2 pièces.

Au 1<sup>er</sup> étage : 1 pièce.

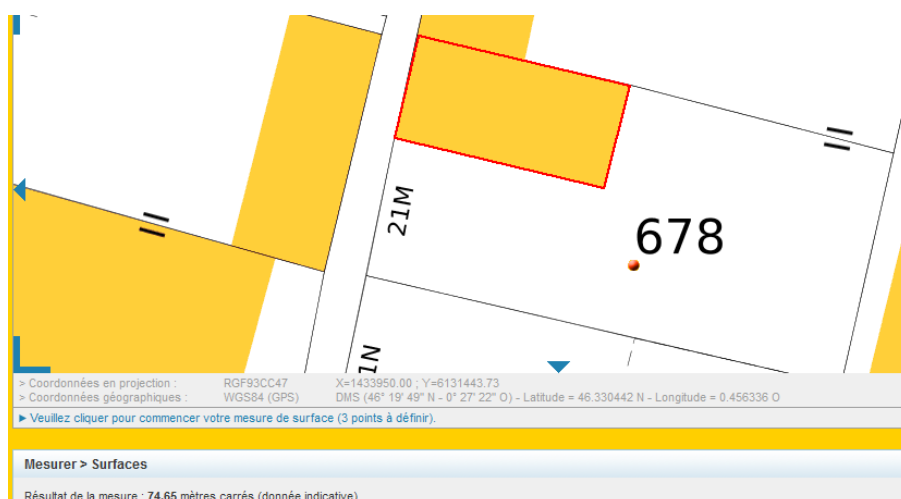
Grenier et jardin envahie de végétation



### 4.5. Surfaces du bâti

La surface habitable indiquée sur l'application cadastre est de 57m<sup>2</sup>.

Le calcul de la superficie à partir du plan cadastral donne les informations suivantes :



La superficie approchée est de  $149,3\text{m}^2$  par le calcul suivant :  $74,65 \times 2 = 149,3\text{m}^2$ . S'agissant d'une construction ancienne 1850, l'épaisseur des murs et la complexité du bâti permettent d'envisager une décote de 30 % soit :

$$149,3 \times 0,7 = 104,51\text{m}^2$$

Cette valeur de  $104\text{m}^2$  sera retenue pour l'estimation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

M par acte de donation du 8/04/2011

### 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.

## 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 en état de ruine sur Niort sur la période de 2018 à 2023 par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Biens bâtis : immeuble de rapport... - valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	24/11/2021	7 rue du petit paradis	BY58	76,5m <sup>2</sup>	35 000€	457€/m <sup>2</sup>	Vente commune (bien visité)
2	24/11/2021	8 rue Mère Dieu	BY35	98m <sup>2</sup>	22 000€	224,5€/m <sup>2</sup>	Vente commune
3	10/09/2021	12 rue Perrière	BX194	87m <sup>2</sup>	60 000€	689,65€/m <sup>2</sup>	A rénover entièrement dans l'acte
4	25/03/2021	11 rue des 3 mariés	BY73	105m <sup>2</sup>	57 000€	542€/m <sup>2</sup>	A rénover entièrement dans l'acte
5	21/07/2021	43 rue st Gelais	BW125	240m <sup>2</sup>	125 000€	416€/m <sup>2</sup>	Ancienne boîte de nuit et habitation en très mauvais état (bien visité)
					moyenne	465,83€/m <sup>2</sup>	

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

Le bien à estimer a été évalué en 2011 pour une donation à hauteur de 30 000€.

Le bien n'a pas été entretenu et est en état de vétusté importante.

De plus le terrain n'est accessible que par une petite venelle étroite, ce qui rend les travaux de la démolition/ évacuation-nettoyage très difficile.

Le tarif minimum de l'échantillon des termes de comparaison sera donc retenu.

La valeur vénale du bien est de  $104\text{m}^2 \times 224,5\text{€/m}^2 = 23\,348\text{€}$  arrondie à 23 500€.

## 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 **23 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 28 200€ (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



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*