



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

SEANCE DU 17 JUIN 2024

Délibération n° D-2024-254

Cession d'une maison - Rue Sainte-Catherine - HH0134

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 11/06/2024

Publication :
le 21/06/2024

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, 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, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, 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.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Direction Patrimoine et Moyens

**Cession d'une maison - Rue Sainte-Catherine -
HH0134**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un parcelle bâtie, sise 44 rue Sainte Catherine à Niort, cadastrée HH0134, d'une surface de 364m². Inoccupé, ce bien immobilier du domaine privé de la Ville de Niort ne présente pas d'intérêt particulier pour la collectivité.

Un avis du service des domaines, à hauteur de 96 000€, plus ou moins 10%, a été produit en date du 15 février 2024.

Le bien a été mis en vente sur le site Leboncoin.fr. Après 11 visites, 4 offres ont été reçues. La mieux disante, eu égard au projet proposé, s'élève à 95 200 € net vendeur, l'objectif étant la rénovation de la maison afin de réaliser un logement familial, au titre d'une résidence principale.

La cession de la parcelle HH134 est donc proposée au montant net vendeur de 95 200 €, frais d'acte en sus, à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet décrit.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville, 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 de la parcelle HH134 pour un montant de 95 200 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser la signature du compromis et/ou l'acte de vente à intervenir ainsi que toute pièce afférente.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Jérôme BALOGE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/02/2024

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

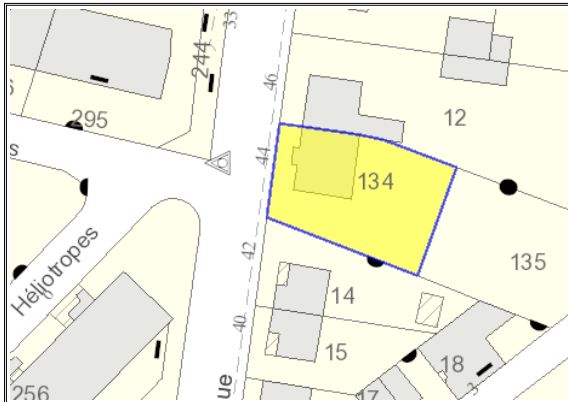
Ville de Niort

Réf DS:15787564

Réf OSE : 2024-79191-03064

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 mitoyenne

Adresse du bien : 44 rue Sainte Catherine, 79 000 Niort

Valeur : 96 000€, 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 :	16/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/01/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de ce bien inutile à la collectivité.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

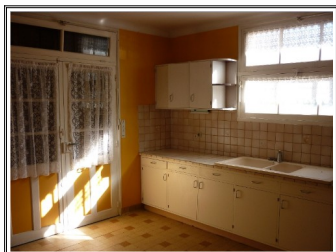
Niort se situe à 50 minutes en voiture de la Rochelle (64 km) et de la côte atlantique. La ville se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes Bordeaux), à 50 minutes de Poitiers (76 km), 1h30 de Nantes (144 km), 1h50 de Bordeaux (185 km), 3h45 de Paris (409 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 4e 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	HH134	44 rue Sainte Catherine	364 ²	Habitation

4.4. Descriptif



Maison mitoyenne éditée en 1958 d'environ 110m² en R+1 comprenant au RDC : entrée, palier, WC, séjour, cuisine, salle à manger, chambre, salle d'eau et à l'étage : palier, salle d'eau, 4 chambres, sur une parcelle de 364m².

Au sous sol, un garage, buanderie et atelier pour une surface de 50m² pondérée à 0,4 soit 20m².

La superficie utile pondérée retenue est de 130m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort par acte du 28/09/2010

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UM du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019 Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020 Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020.

Cette zone correspond aux quartiers en périphérie du centre-ville et de sa première frange dont le mode d'occupation est mixte : habitat, activités, équipements... avec une typologie de bâti variée et non ordonnancée.

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 de cession de biens en nature habitation comportant au moins une mitoyenneté 500m aux alentours du 44 rue Sainte Catherine à Niort sur la période de 01/2018 à 01/2024 :

Biens bâtis : ... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastr e	Surface Habitable	Surface habitable pondérée	Prix €	Prix/m ² pondérée	Observations
1	27/05/2019	4 Allée des Jasmins, Niort	CW98	69m ²	69m ²	37 300€	540,58€/m ²	Maison mitoyenne par deux cotés de 1954, vendu par Deux Sèvres habitat
2	14/10/2021	Allée des Jasmins, Niort	CW100	69m ²	69m ²	65 500€	949,27€/m ²	Maison mitoyenne de 1954
3	02/05/2018	48 rue Sainte Catherine, Niort	HH11	122m ²	140m ²	100 000€	714,28€/m ²	Maison mitoyenne à rénover
4	06/11/2019	54 rue Sainte Catherine, Niort	HH2	120m ²	130,6m ²	100 000€	765,69€/m ²	Maison de 1957
5	29/12/2021	32 rue de Champclairot, Niort	CX81	113m ²	134,4m ²	122 500€	911,46€/m ²	Maison mitoyenne de 1959
6	11/02/2021	8 imp du Muguet, Niort	CW167	126m ²	133,6m ²	175 000€	1 309,88€/m ²	Maison mitoyenne de 1955
7	04/11/2021	1 rue Marcelin berthelot, niort	CY81	132m ²	146,4m ²	80 000€	546,45€/m ²	Maison mitoyenne de 1969 dont l'estimation en 2016 était de 130 000€
8	29/06/2023	19 rue Le Brix, Niort	HN285	116m ²	137,2m ²	175 000€	1 275,51€/m ²	Maison mitoyenne de 1966
							moyenne	924,64m ²

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

Le terme n°1 sera exclu de la sélection, la vente étant une vente Bailleur social /locataire à un tarif privilégié.

L'ensemble des termes sont des habitations des années 1960, mitoyenne à minima par un côté.

Le 15/01/2020, le bien a été estimé 92 000€ pour une surface habitable de 110 m² et un tarif de 833€/m².

Ce bien étant vacant depuis quelques années, le tarif correspondant à la moyenne des deux biens rue Sainte Catherine soit 740€/m² Pondérée sera appliqué à la surface habitable pondérée de 130m² du bien à estimer.

La valeur vénale du 44 rue Sainte Catherine est de $130\text{m}^2 \times 740\text{€/m}^2 = 96\,200\text{€}$ arrondie à 96 000€

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 **96 000€** arrondie.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière respectivement à 86 000€ arrondies.

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 élevé 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,
Valérie SERVANT



Inspectrice des Finances publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : HH
Feuille : 000 HH 01

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

Date d'édition : 26/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

