



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

**SEANCE DU 20 MARS 2023**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 14/03/2023

Publication :  
le 24/03/2023

**Délibération n° D-2023-97**

Acquisition d'une maison d'habitation - 35 rue de Fontenay -  
Ilot des Capucins - BN n°247

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, 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 Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Anne-Lydie LARRIBAU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe TERRASSIN, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Acquisition d'une maison d'habitation - 35 rue de  
Fontenay - Ilot des Capucins - BN n°247**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La maison d'habitation, sise 35 rue de Fontenay, cadastrée section BN 247, jouxte des propriétés communales constitutives d'un ilot immobilier dénommé « Place des Capucins » dont la maîtrise foncière de la Ville de Niort est déjà large (BN 237, 244, 245, 246, 473, 474, 575, et 576). Un plan du parcellaire est joint en annexe de cette délibération.

L'acquisition de cette maison en état médiocre de type T4 de 100 m<sup>2</sup> de surface, développé pour une surface de parcellaire de 95 m<sup>2</sup>, peut permettre d'envisager une opération de requalification d'envergure de l'ilot immobilier constitué.

Le projet conjugue ainsi plusieurs objectifs :

- créer un ensemble immobilier attractif en cœur de ville, dans une zone stratégique ;
- favoriser la création d'espaces mixtes d'habitation, commerciaux et/ou professionnels, et/ou tertiaires en rez-de-chaussée d'immeuble conformément au projet municipal ;
- favoriser la création de logements spacieux aux étages conformément au projet municipal.

La maison a fait l'objet d'une déclaration d'intention de cession par le mandataire au profit de la Ville de Niort en date du 22 décembre 2022, pour un prix de 100 000 € net vendeur, auxquels s'ajoutent 3 500 € de frais de commercialisation, ainsi que les frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur. Intention confirmée par la représentante légale du propriétaire par courrier en date du 1<sup>er</sup> février 2023.

Un avis des domaines sur la valeur vénale du bien en date du 05 octobre 2022 a été produit, pour une estimation à hauteur de 100 510 € fourchette haute.

L'acquisition de la maison d'habitation sise 35 rue de Fontenay, cadastrée section BN 247, est proposée pour un prix de 100 000 € net vendeur, frais de commercialisation de 3 500 € 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 sise 35 rue de Fontenay, cadastrée section BN 247, pour la somme de 100 000 €, frais de commercialisation de 3 500 € et frais d'acte notarié en sus à charge de l'acquéreur ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte de cession à intervenir et tous documents liés.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

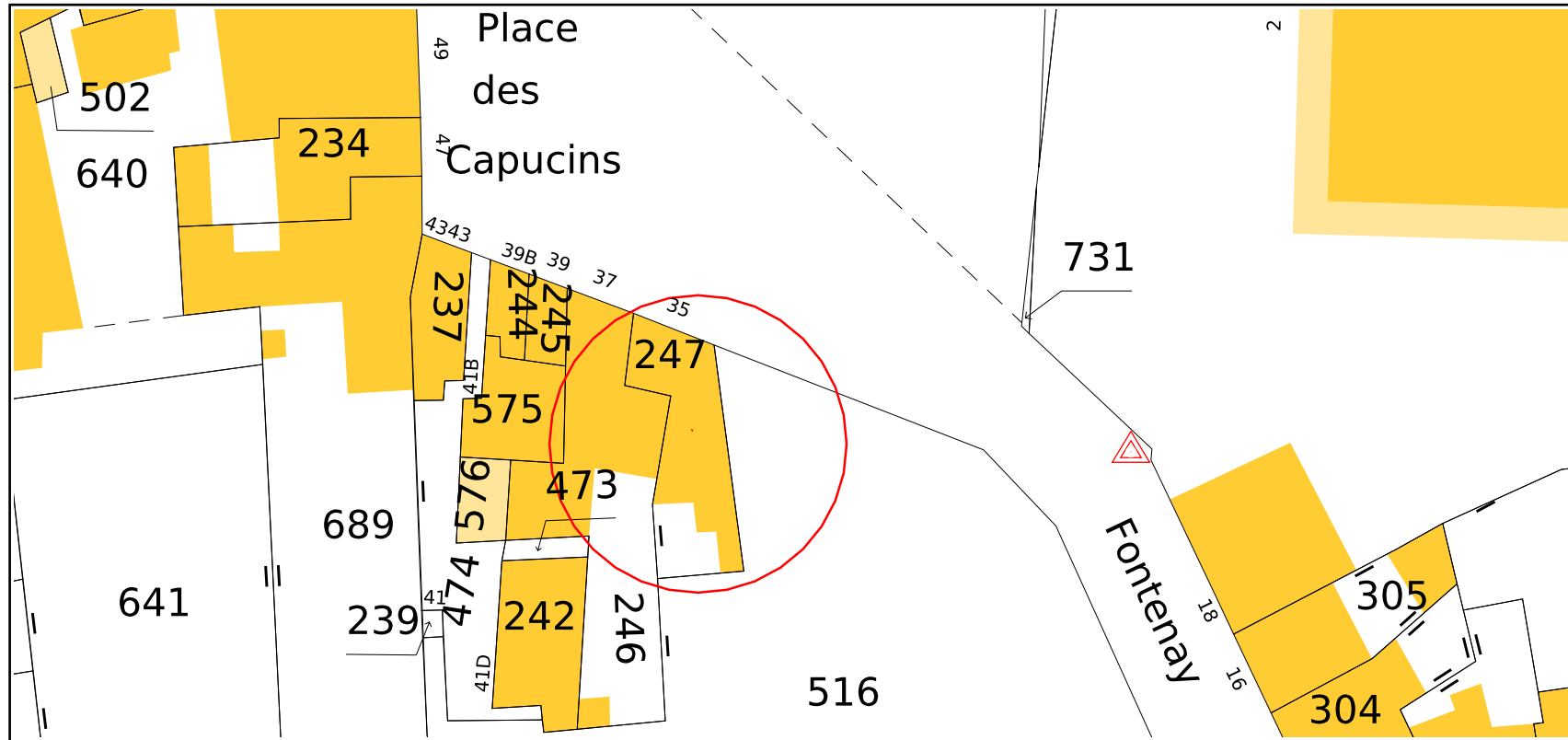
Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Maire de Niort

**Anne-Lydie LARRIBAU**

**Jérôme BALOGE**



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/10/2022

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:9788450

Réf OSE : 2022-79191-67410

## 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 :*

Habitation à rénover de 1879

*Adresse du bien :*

35 rue de Fontenay, 79 000 Niort

*Valeur :*

87 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

## 1 - CONSULTANT

## 2 - DATES

de consultation :	08/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/09/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> avec révision de prix par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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 la réhabilitation de la place de stationnement jouxtant le bien, la ville de Niort est en cours d'acquisition de l'ensemble des immeubles qui se situent sur cette place.

Le prix de mise ne vente est de 106 600€ par notaire.

<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

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'habitation jouxte une place de stationnement, en centre de Ville.

Les immeubles attenants à cette habitation sont vides, en mauvais état, murés pour la plupart.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	BN247	35 rue de Fontenay	95m <sup>2</sup>	Pavillon de 1879 dégradé

### 4.4. Descriptif

maison à rénover comprenant :

Au RDC, entrée, chambre, salon, cuisine, petite véranda et petite cour clôturée.

Au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambre et une salle d'eau.

Au 2<sup>ème</sup> étage, 1 chambre et le grenier.

### 4.5. Surfaces du bâti

La surface habitable retenue par l'office notariale est de 87,36m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### Propriété de l'immeuble

par acte du 1<sup>er</sup> octobre 1993.

Un arrêté de Péril a été publié en 2020 indiquant une situation d'insécurité pour le public.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone Uca du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), périmètre de protection de 500 m, périmètre de renouvellement urbain.

La zone UCa est le secteur du centre-ville étendu aux faubourgs du XIXe siècle. D'après le PLU, les bâtiments sont situés sur une zone de site archéologique et une partie des biens forment un ensemble architectural.

## 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'immeuble/maison de ville sur Niort dans un périmètre de 500m autour du bien à estimer sur la période de 01/2019 à 08/2022 :

<i>Biens bâtis : immeuble de rapport... - valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	18/01/2021	75B rue de Fontenay, Niort	BN211	85m <sup>2</sup>	UCa	70 000€	823,5€/m <sup>2</sup>	Construction de 1898
2	30/01/2019	55T rue de Fontenay, Niort	BN 221	80m <sup>2</sup>	UCa	80 000€	1 000€/m <sup>2</sup>	Construction de 1880
3	30/12/2020	83 rue St Gelais, Niort	BY19	105m <sup>2</sup>	UCa	45 000€	428€/m <sup>2</sup>	Immeuble à rénover dans sa totalité sur une parcelle de 53m <sup>2</sup>
4	23/07/2021	10 rue du Pré Leroy, Niort	BN 452/558	40m <sup>2</sup>	UCa	40 000€	1 000€/m <sup>2</sup>	
5	27/06/2022	18 rue du Four, Niort	BN 148	84m <sup>2</sup>	UCa	55 000€	654,8€/m <sup>2</sup>	Construction de 1860
6	25/08/2020	14 rue Jean Migault, Niort	BX729	84m <sup>2</sup>	UCa	47 500€	520€/m <sup>2</sup>	Construction de 1878
moyenne							737,4	

Cette sélection de 6 termes sur une liste d'une quinzaine de termes dont les prix au m<sup>2</sup> vont de 428€/m<sup>2</sup> pour un immeuble de rapport à rénover dans sa totalité à 1000€/m<sup>2</sup> correspond à une sélection de termes d'année similaire et d'état médiocre similaire au bien à estimer.

Le bien à estimer n'a pas été visité, cependant les biens attenants ont été visités en 2021 pour la succession (bien cadastré BN 242) et en 2020 pour les immeubles murés voisins.

L'habitation est vieillissante, sous arrêté de péril, et les maisons proches sont en majeure partie murées, cependant cette habitation était encore occupée dernièrement, aussi le tarif de 1 000€/m<sup>2</sup> sera retenue.

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

Du fait de l'environnement direct et l'état dégradé du bien sous arrêté de Péril du 28/05/2020 N° 2020P05476, il a été choisi de sélectionner des termes en mauvais état, à rénover. Cependant le marché de l'immobilier en hausse et la bonne situation du bien au sein de la ville de Niort, feront retenir la valeur haute de la sélection soit 1 000€/m<sup>2</sup> des termes sélectionnés en état médiocre. La valeur vénale du bien est de 1 000\*87,36=87 360€ arrondie à 87 400€.

## 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 **87 400 €**.

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 100 500€ (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 acquérir 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