



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

SEANCE DU 31 MARS 2025

Délibération n° D-2025-116

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 25/03/2025

Publication :
le 04/04/2025

Cession d'un immeuble sous bail emphytéotique - SEMIE - 9
place du Port

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
Énergétique**

**Cession d'un immeuble sous bail emphytéotique -
SEMIE - 9 place du Port**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire d'un immeuble sis 9 place du Port cadastré BN 0038 pour une contenance totale de 27 m² et grevé d'un droit réel à l'emphytéote au bénéfice de la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique de Niort (SEMIE).

Le bail emphytéotique a été conclu sur des biens multi-sites à effet du 1er janvier 2002 pour une durée de 55 ans. Un avenant en date du 25 janvier 2007 a porté la durée du bail à 62 ans.

Une convention de coopération a été conclue entre la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique et la Foncière Logement – Dispositif DIGNEO en vue de la résorption de l'habitat indigne, selon délibération municipale D-2022-485 du 13 décembre 2022.

Cet immeuble est mitoyen à l'un des ilots immobiliers sélectionnés au titre du panier 1 du protocole d'accord foncier tripartite Ville de Niort – SEMIE – DIGNEO. La maîtrise complémentaire pleine et entière de ce foncier est techniquement nécessaire à la SEMIE dans le cadre de la réalisation de son opération de réhabilitation en phase de déconstruction / reconstruction sur l'ilot immobilier.

Un avis du service des domaines, à hauteur de 34 000 €, au bénéfice de la Ville de Niort a été produit en date du 17 janvier 2025 dans le cadre de la sortie du site cadastré BN 0038 - 9 place du Port du bail emphytéotique multi-sites et de la cession de l'immeuble au bénéfice de la SEMIE.

Pour ces raisons, il est proposé la sortie du site cadastré BN 0038 - 9 place du Port du bail emphytéotique multisites existant. Puis la cession de ce parcellaire bâti, propriété de la Ville de Niort au montant net vendeur de 34 000 €, frais d'acte en sus, à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit d'une opération strictement patrimoniale de la Ville de Niort dans le but de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le principe de la sortie du bail emphytéotique multi-sites existant de la parcelle cadastré BN 0038 ;
- approuver la cession de la parcelle bâtie BN 0038 pour un montant de 34 000 € net vendeur, frais acte en sus, à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser la signature du compromis de vente et / ou l'acte notarié à intervenir, ainsi que tous documents afférents à cette transaction.

**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 17/01/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Commune de Niort

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 20686730

Réf OSE : 2024-79191-78263

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 :

Maison de ville grevée de droits réels

Adresse du bien :

9 Place du Port, 79 000 Niort

Valeur :

34 000€,

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	24/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/12/2024
du dossier complet :	18/12/2024

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

Projet de cession d'un immeuble grevé d'un droit réel à l'emphytéote.

La SEMIE qui a pris à bail pour une durée de 62 ans dans le cadre d'un BE plusieurs biens à usage d'habitations, souhaite acquérir le bien sis 9 place du Port pour lui permettre d'effectuer les travaux sur les immeubles attenants.

LA SEMIE ne verse aucune redevance pendant les 55 premières années du BE puis 158 781€ pendant les 7 dernières années.

Le BE a une validité du 01/01/2002 au 31/12/2063.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances et elle est la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

Le bien se situe sur le bord de la Sèvre Niortaise, au sein d'un quartier en cours de réhabilitation.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
NIORT	BN 38	9 Place du Port	27 m ²	Maison de ville de 4 étages et sous sol

4.3. Descriptif

Une entrée directement dans la cuisine de 14m², sur la gauche une porte ouvre sur des WC qui donnent eux-mêmes l'accès à la cave de 15m².

Un escalier mène au 1^{er} étage qui ouvre sur un séjour de 15m², au 2^{eme} étage, un palier donnant sur une salle d'eau et une chambre de 15m² et au dernier étage, une chambre de 15m².

La maison de ville a été rénovée en 2004 par la SEMIE.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Niort (bailleur)/ SEMIE (preneur à bail)

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement sous Bail Emphytéotique de 62ans avec la SEMIE.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UAa du PLUI du Niortais en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 08/02/2024.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par la détermination de la valeur actualisée de l'immeuble, libre de tous droits à l'expiration du contrat d'emphytéose. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car la méthode par comparaison directe de biens similaires grevés des mêmes droits est très difficile à mettre en œuvre.

Cette méthode repose sur le postulat que l'immeuble aura la même valeur à l'échéance du contrat qu'au moment de l'évaluation.

La formule permettant de calculer la valeur actualisée de l'immeuble est :

$$Va = [1 - (1+a)^{-n}] / a \times \text{redevance} + VL / (1+a)^n$$

où Va est la valeur actualisée de l'immeuble à l'expiration du contrat

VL est la valeur de l'immeuble libre de tous droits,

a est le taux d'actualisation

n est le nombre d'années restant à courir pour l'emphytéose

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Détermination de la valeur de l'immeuble libre de tout droit

Études de marché

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

Recherche de termes de comparaison en nature de maison de ville de surface habitable entre 50 et 70m² sur la commune de NIORT de 2021 à 2024 à 300m autour du bien à estimer.

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix /m ² (surf. utile)
191//BP/2//	79	NIORT	3 RUE DE L ABREUVOIR	26/09/2022	1800	3	50	68	148 000	2176,47
191//BN/122//	79	NIORT	5 B RUE DU FOUR	15/03/2022	1830	3	27	60	93 500	1558,33
191//BN/693/1//										
191//BN/183//	79	NIORT	38 RUE GAMBETTA	23/06/2023	1875	4	122	64	295 000	4609,38
191//BN/184//										
191//BN/682//	79	NIORT	46	09/10/2024	1885	3	82	66	121 000	1833,33
191//BN/685//										
191//BJ/299//	79	NIORT	71 RUE GAMBETTA	07/07/2022	1886	2	108	67	85 000	1268,66
191//BH/109//	79	NIORT	62 BD MAIN	18/06/2024	1948	4	51	57	120 000	2105,26
191//BN/463//	79	NIORT	3 RUE DE L ORPHELINAT	30/06/2023	1949	3	54	54	142 000	2629,63
191//BX/703/2//	79	NIORT	14 QUAI DE LA REGRATTERIE	27/06/2024	1800	3	55	61	170 500	2795,08
191//BX/65//										

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	1 667,82	1 558,33	1 268,66	2 176,47
2023	janvier-décembre	3 619,51	3 619,51	2 629,63	4 609,38
2024	janvier-décembre	2 244,56	2 105,26	1 833,33	2 795,08
Synthèse		2 372,02	2 140,86	1 268,66	4 609,38

8.2 Arbitrage

Le bien est très bien entretenu, aussi, le tarif moyen de 2 372€/m² sera retenu pour l'estimation de la valeur actuelle de l'immeuble libre de tout droit.

Soit pour les 59m² de surface habitable, la valeur de l'immeuble est de 139 948€ arrondi à 140 000€.

Soit VL = 140 000€.

Détermination du taux d'actualisation :

a : taux d'actualisation

Le taux d'actualisation prend en compte :

- le taux sans risque qui couvre le taux d'inflation et le coût du temps. En général on prend comme valeur de référence les taux de marché des emprunts d'un état solvable (par exemple OAT à 30 ans). Au cas présent le taux des OAT à 30 ans et bons du trésor en juin 2024 indiqués par la Banque de France sera retenu pour l'estimation soit : un taux de 3,70 %.

- la prime de risque qui couvre les incertitudes liées aux anticipations de revenus futurs, ou plus précisément le prix de l'aversion à ces incertitudes. Le choix de cette prime de risque est délicat puisqu'il ne répond à aucune règle particulière. Au cas présent, il ne sera pas appliqué de prime de risque.

Le taux des OAT à 30ans est de 3,70 %, par conséquent 3,70 % sera notre taux d'actualisation.

A = 3,70 %.

Détermination du nombre d'années restant du BE :

Sur le BE signé en 2002, il reste à courir 39 ans au 31/12/2024 et il n'y a pas de redevance versée pendant les 55 premières années aussi, la formule pour déterminer la valeur actuelle du bien grevé de droit réel est $V_a = VL/(1+a)^n$

Par application :

$V_a = 140\,000\text{€}/(1+3,70\%)^{39} = 33\,943,49\text{€}$ arbitrée à 34 000€

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 grevé des droits réels est arbitrée à **34 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 céder à un prix plus haut 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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,
La responsable de la Mission Domaniale,



Florence Couton,
Inspectrice divisionnaire des finances publiques

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BN
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/200

Date d'édition : 06/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF 79- NIORT
171 Avenue de PARIS 79061
79061 NIORT Cedex
tél. 05 49 09 98 65 -fax
ptgc.deux-sevres@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

