

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ**

**L'an deux mil vingt-trois, le sept juillet,**

Le Conseil Municipal de la Commune d'ÉCHIRÉ, dûment convoqué le 29 juin 2023, s'est réuni en séance ordinaire et publique à la mairie d'Echiré, salle du conseil municipal, sous la présidence de Thierry DEVAUTOUR, Maire.

**Présents :** Henri-Pierre BABEAU, Mathieu BÉRARD, Thierry BROSSARD, Philippe CHABOT, Thierry DEVAUTOUR, Anne FERRER, Daniel FONTENEAU, Nathalie LALLEMAND, Valérie MARSAULT, Garance PATARIN-CHAPENOIRE, Cyril REUILLON à partir de 18h25, Agnès RONDEAU et Stéphanie SIMONNEAU.

**Absents excusés ayant donné pouvoir :** Sylvie AULIVIER (Pouvoir donné à Garance PATARIN-CHAPENOIRE), Jean-Louis CANTET (Pouvoir donné à Thierry DEVAUTOUR), Jacqueline GATTEPAILLE (Pouvoir donné à Nathalie LALLEMAND), Jean-Michel GIRAUD (Pouvoir donné à Henri-Pierre BABEAU), Julie MÉNARD (Pouvoir donné à Cyril REUILLON à partir de 18h25), Gilbert NASARRE (Pouvoir donné à Thierry BROSSARD) et Sandrine PASSEBON (Pouvoir donné à Stéphanie SIMONNEAU).

**Absents :** Iréna BARDINET, Mathieu POUGNAND, Cyril REUILLON jusqu'à 18h25 et Armand ROQUIER

**Secrétaire de séance :** Philippe CHABOT

**OBJET : Cession immeuble de 3 logements locatifs à Deux-Sèvres Habitat**

Le Maire expose.

La parcelle communale cadastrée section AI n°139, d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup>, sise rue des Ourneaux, accueille un bâtiment communal composé de 3 logements locatifs non conventionnés :

- 1 T2 de 51 m<sup>2</sup> avec jardin ;
- 1 T2 de 50 m<sup>2</sup> avec garage de 18,06 m<sup>2</sup> et jardin ;
- 1 T3 de 65 m<sup>2</sup> avec garage de 18,50 m<sup>2</sup> et jardin.

L'engagement de la commune dans la réalisation de logements sociaux en cœur de bourg a conduit la municipalité à proposer ce foncier au bailleur social Deux-Sèvres Habitat.

Cette cession vient renforcer les objectifs de développement de la commune, à savoir :

- L'implantation de logements sociaux en centre-bourg ;
- La mixité sociale et intergénérationnelle.

Deux-Sèvres Habitat s'est engagé dans cette opération par délibération du Conseil d'Administration en date du 26 avril 2023, portant acquisition du bien décrit ci-dessus pour un montant de 298 800 € HT.

**Vu l'accord des parties sur les conditions et modalités de cession de la parcelle concernée,**

**Vu l'avis des Domaines en date du 24 avril 2023,**

**Le Maire demande au Conseil Municipal :**

- d'autoriser la cession à Deux-Sèvres Habitat (79-Niort) de la parcelle communale bâtie sise rue des Ourneaux à Echiré, cadastrée section AI n°139 pour une superficie de 500 m<sup>2</sup>, pour le prix de 298 800 € HT ;
- de justifier le prix par la qualité de l'immeuble vendu, l'emplacement privilégié de la parcelle (centre-bourg d'Echiré, proximité immédiate de nombreux commerces, services, équipements sportifs et culturels) ;
- de donner tous pouvoirs au Maire pour la signature des documents nécessaires à cette cession et de l'acte authentique de vente rédigé par Me Wandrille PINEL, notaire commun aux deux parties, notaire associé de l'office notarial sis 15 rue du 14 juillet à Niort (79000).

**Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité.**

Fait et délibéré le 7 juillet 2023



Le Maire,  
Thierry DEVAUTOUR

Le secrétaire de séance,  
Philippe CHABOT

Certifié exécutoire.

Reçu en Préfecture le : 11 JUIL. 2023

Notifié ou publié le : 11 JUIL. 2023



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques de la  
Vienne  
Pôle d'évaluation domaniale  
11, Rue Riffault - B.P. 549  
86 021 POITIERS Cedex  
Courriel : [ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 24 avril 2023

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

**POUR NOUS JOINDRE**

à

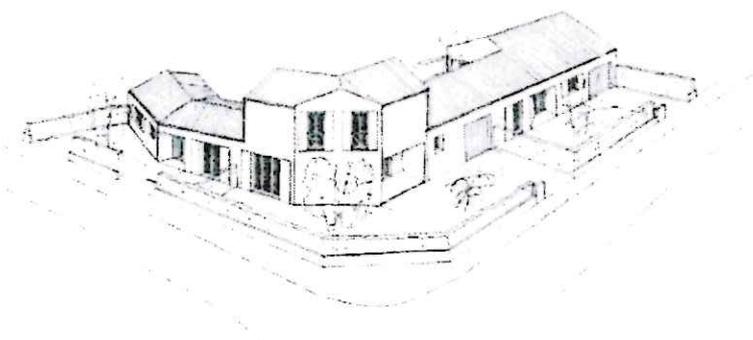
Affaire suivie par : Marianne PENTIER  
Courriel : [marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 49 00 85 76

Commune d'Echire

Réf DS:12112909  
Réf OSE : 2023-79109-27458

## 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)*



<i>Nature du bien :</i>	Logements
<i>Adresse du bien :</i>	64 Rue des Ourneaux - 79410 ECHIRE 76 Rue des Ourneaux - 79410 ECHIRE 167 rue Jean Albert - 79410 ECHIRE
<i>Valeur :</i>	<b>290500 €</b> , assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Morgan HENRY

## 2 - DATES

de consultation :	10 février 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Fin avril 2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10 février 2023

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 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 :

Permettre à chacun de s'installer en cœur de bourg, à proximité de tous les commerces et services.

Cette parcelle est composée de 3 logements locatifs communaux non conventionnés. Récemment soumise à la loi SRU et l'engagement de la commune dans la réalisation de logements sociaux en cœur de bourg a conduit la municipalité à proposer ce foncier à un bailleur social. Une proposition de cession a été faite à Deux-Sèvres Habitat, bailleur social, pour ces trois logements, soit l'entièreté de la parcelle AI n°139 d'une superficie de 500 m<sup>2</sup>.

Prix envisagé : 298800€

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Échiré : commune du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres au nord de la Nouvelle-Aquitaine. Limitrophe de la ville de Niort à huit kilomètres au nord, Echiré fait partie de la communauté d'agglomération du Niortais.

Échiré se situe entre Niort et Parthenay, sur la RD 743 et dispose d'un échangeur autoroutier.

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

Logements situés dans un quartier résidentiel.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
ECHIRE	AI 139	Rue des Ourneaux	500	sol

### 4.4. Descriptif :

Parcelle communale d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> sur laquelle est implanté un bâtiment divisé en trois logements locatifs communaux, comprenant 2 T2 RDC (50 m<sup>2</sup> et 51m<sup>2</sup>) et 1 T3 R+1 (65 m<sup>2</sup>). Chacun de ces logements disposent d'un espace extérieur privatif à l'avant et à l'arrière du bâti. Ces habitations deviendront des logements locatifs sociaux après cession à Deux-Sèvres Habitat. Actuellement, ces trois logements sont occupés. Chaque habitation dispose d'un moyen de chauffage individuel (radiateur électrique).

Photos du 76 Rue des Ourneaux (logement accessible PMR)



Etage : deux chambres une salle de bains



Rez-de-Chaussée : Cuisine- salon salle à manger

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de ECHIRE

5.2. Conditions d'occupation : Libre

## 6 - URBANISME

Terrain zoné UC

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

### Méthode par comparaison

La valeur vénale est déterminée par la 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8. Études de marché

Recherche de cessions de maisons édifiées entre 1965 et 2013, d'une surface habitable comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup> dont la taille du jardin ne dépasse pas 700 m<sup>2</sup>.

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : échiré, 79410

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 10/2019 à 09/2022

Caractéristiques du bien

Maison de 50 à 80 m<sup>2</sup>

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Median	Minimum	Maximum
2019	octobre-decembre	1 982,14	1 982,14	1 982,14	1 982,14
2020	janvier-décembre	1 632,58	1 719,23	1 100,00	1 875,00
2021	janvier-décembre	1 707,75	1 715,69	1 642,86	1 764,71
2022	janvier-septembre	2 114,40	1 917,72	1 642,86	2 782,61
Synthèse		1 788,01	1 733,33	1 100,00	2 782,61

Ref. Cadastriel	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
109//AN/29//	ECHIRE	5 RUE AGRIPPA D AUBIGNE	17/08/2020	1978	3	888	72	115 000	1597,22
109//AH/12//13	ECHIRE	285 RUE D ANDROLET	25/11/2020	1976	5	213	60	66 000	1100
109//AM/13//	ECHIRE	130 RUE DU CHAMP POINTU	27/08/2022	1971	4	576	79	151 500	1917,72
109//AI/262//	ECHIRE	460 RUE DES ECOLES	10/04/2020	1997	4	559	79	141 000	1784,81
109//AM/69//	ECHIRE	428 RUE DES GARENNES	07/01/2020	1968	4	487	75	130 000	1733,33
109//AL/37//	ECHIRE	144 RUE DU HAMEAU DES CHAMPS	11/02/2022	1974	4	670	69	192 000	2782,61
109//AM/389//	ECHIRE	12 RUE JACQUES PREVERT	05/05/2021	2013	2	131	51	90 000	1764,71
109//AM/388//	ECHIRE	14 RUE JACQUES PREVERT	28/05/2021	2013	2	147	51	87 500	1715,69
109//AM/387//	ECHIRE	42 RUE JACQUES PREVERT	01/07/2021	2013	3	164	70	115 000	1642,86
109//AM/386//	ECHIRE	44 RUE JACQUES PREVERT	05/02/2022	2013	3	163	70	115 000	1642,86
109//AM/399//256	ECHIRE	206 AV DE LA MELUSINE	16/03/2020	1998	4	956	80	150 000	1875
109//AM/36//	ECHIRE	211 AV DE LA MELUSINE	20/12/2019	1969	3	363	56	111 000	1982,14
109//AK/146//	ECHIRE	6 RUE DES OUCHES	19/02/2020	1965	5	668	78	133 000	1705,13

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

On retiendra le tarif de 1750€/m<sup>2</sup>. Ce tarif correspond à la valeur intermédiaire entre le tarif moyen et le tarif médian.

Adresse du bien	Typologie du logement	Surface en m <sup>2</sup>	Prix /m <sup>2</sup>	Valeur vénale du bien €
64 rue des Ourneaux 	T2a	50	1750	87500
167 rue Jean Albert 	T2b	51	1750	89250
64 rue des Ourneaux 	T3	65	1750	113750
			<b>Total</b>	<b>290500</b>

## 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 **290500€**

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 à **261000€**.

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.*

Accusé de réception en préfecture  
079-217901099-20230707-CM20230707-006-DE  
Date de télétransmission : 11/07/2023  
Date de réception préfecture : 11/07/2023

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.

Pour la Directrice Départementale des Finances  
Publiques de la Vienne  
et par délégation,



Florence COUTON

Inspectrice divisionnaire des finances publiques