

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 03/05/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 16/05/2022

SEANCE DU 9 MAI 2022

Délibération n° D-2022-182

**Cession de parcelles bâties - 7 et 8 place des Halles - BO16 et
BO17**

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, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, 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, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Anne-Lydie LARRIBAU

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU

Direction Patrimoine et Moyens

**Cession de parcelles bâties - 7 et 8 place des Halles -
BO16 et BO17**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort est propriétaire de deux immeubles voisins sis 7 et 8 place des Halles, cadastrés BO16 et BO17, constituant un ensemble parcellaire de 150 m². Il s'agit d'immeubles R+3 avec sous-sol.

Ces deux biens, du domaine privé de la Ville, précédemment occupés par des agences bancaires, sont aujourd'hui inoccupés et ne présentent pas d'intérêt particulier pour la collectivité. Ils bénéficient d'un emplacement premium du centre-ville, face aux halles.

Les avis cumulés du service des domaines à hauteur, fourchette haute, de 310 500 € ont été produits.

Après visites techniques et présentation d'un projet de rénovation dans un but patrimonial permettant la création d'un ensemble de deux commerces en rez-de-chaussée et 4 logements T2, T3, T4 dans les étages, une offre d'achat des deux biens en l'état, d'un montant de 450 000 €, a été reçue en date du 21 février 2022.

La cession des parcelles BO16 et BO17 est donc proposée au montant net vendeur de 450 000 €, frais d'actes en sus à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet patrimonial 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 des parcelles bâties BO16 et BO17, pour un montant de 450 000 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet patrimonial décrit ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le compromis de vente et l'acte notarié à intervenir, ainsi que toute pièce nécessaire à la réalisation de cette cession.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

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

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGE
L'Adjoint délégué

Signé

Bastien MARCHIVE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA VIENNE

MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex.

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

MÉL.: ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno MORCEAU

Téléphone : 05-49-55-62-44

Courriel : bruno.morceau@dgfip.finances.gouv.fr

Poitiers, le 05 mars 2020

Le directeur départemental des finances publiques
de la Vienne

Mairie de NIORT

A l'attention de

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Dossier n° : 2020-79191V0124

DÉSIGNATION DU BIEN : Local commercial et divers bureaux.

ADRESSE DU BIEN : 7 place des halles 79000 NIORT,

VALEUR VENALE : 180 000€ avec une marge d'appréciation de 15%

1 – Service consultant Ville de NIORT

2 – Date de consultation : 12/02/2020

Date de réception : 12/02/2020

Date de visite : Néant

Date de constitution : 12/02/2020

du dossier « en état »

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Acquisition amiable.

4 – Description du bien

Commune : NIORT

Adresse : 7 place des halles

Référence cadastrale : BO 0017

Description du bien : Immeuble inoccupé, désaffecté d'une ancienne banque, avec :

-un sous-sol (49,91m²) aménagé en salle de comptage, des archives, des rangements un dégagement,

-en rez de chaussée (47,01m²) un local commercial deux bureaux et des placards,

-R+1 (44,96m²) des bureaux un vestiaire, des dégagements,

-R+2 (46,12m²) salle de réunion un vestiaire...

Le tout pour une surface de 138,09m² hors sous sol (sources du consultant)



5 – Situation juridique

- nom du propriétaire :
- situation d'occupation : Libre.

6 – Urbanisme et réseaux

Zone UC a périmètre protégé.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 180 000€

8 – Durée de validité : 18 mois

9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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.

A Poitiers, le 09 mars 2020.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques
de la Vienne
Et par délégation,


Florence COUTON
Responsable
de la Mission Domaniale

2021-79191-72085

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité***Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedextéléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : SERVANT Valérie

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr**Réf. DS : 5987941**
Réf OSE : 2021-79191-72085**FINANCES PUBLIQUES**

Le 18/11/2021

*La Directrice à**VILLE DE NIORT**1 PLACE MARTIN BASTRAD**79027 NIORT***AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Immeuble de rapport vétuste

Adresse du bien : 8 place des Halles, 79000 Niort

Valeur vénale : 90 000€ HT +/-15 % .

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Ville de Niort

affaire suivie par : -

2 – DATE

de consultation : 28/09/2021

de réception : 28/09/2021

de visite : 25/10/2021

de dossier en état : 25/10/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par la ville de Niort pour réhabilitation de cet immeuble accompagné si possible de l'immeuble voisin .

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BO , Parcelle 16 .

Contenance : 78m² au total .

Immeuble construit en 1830, à colombages, sur 4 niveaux, comprenant au sous sol : cave de 40m² avec une porte donnant sur une petite cour extérieure, au rez-de-chaussée, un SAS et deux pièces anciennement occupées par une banque d'environ 60m², au 1er étage, WC, palier donnant sur des bureaux de superficie environ 60m² , au 2eme étage, une ancienne partie habitation d'environ 60m² en très mauvais état et au 3eme étage un grenier . L'ensemble a une surface utile d'environ 180m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : Ville de Niort

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Les biens sont situés en zone UCa du PLU de Niort.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 90 000€ HT +/-15 % .

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Valérie SERVANT
Inspectrice des Finances Publiques

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

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

Date d'édition : 04/12/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
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

