

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-2022-183

Cession de parcelles bâties - 17 rue Jean Macé -
BH 88 et BH 884

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 - 17 rue Jean Macé -
BH 88 et BH 884**

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 est propriétaire d'une parcelle bâtie, sise 17 rue Jean Macé, cadastrée BH 88 et BH 884, constituant un ensemble parcellaire de 325 m². Inoccupé, ce bien immobilier du domaine privé de la Ville ne présente pas d'intérêt particulier pour la collectivité.

Un avis du Service des Domaines, à hauteur de 80 000 € plus ou moins 10 % pour l'ensemble, a été produit en date du 24 avril 2021.

Le bien a été mis en vente sur le site Leboncoin.fr. Après 18 visites, 8 offres ont été reçues, la mieux disante, eu égard au projet proposé, s'élève à 125 000 €, l'objectif étant la rénovation de l'immeuble afin de réaliser un logement familial de type T5, au titre d'une résidence principale.

La cession des parcelles BH 88 et BH 884 est donc proposée au montant net vendeur de 125 000 €, 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 des parcelles BH 88 et 884 pour un montant de 125 000 € net vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le 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

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

Signé

Bastien MARCHIVE

2021-79191-24567

**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 : 4064726**
Réf OSE : 2021-79191-24567

FINANCES PUBLIQUES

Le 24/04/2021

*Le Directeur à**VILLE DE NIORT**1 PL MARTIN BASTARD**79 000 NIORT***AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Pavillon jumelé de 1962

Adresse du bien : 17 rue Jean Macé, 79 000 Niort

Valeur vénale : 80 000€ HT +/-10 %

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 : 06/04/2021

de réception : 06/04/2021

de visite : 21/04/2021 extérieurement

de dossier en état : 21/04/2021

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

Cession d'un bien inutile à la ville de Niort.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BH, parcelles 88 et 884.

Contenance : 325 m² au total .

Pavillon construit en 1962, de surface habitable 82m², jumelé d'un côté comprenant :

Au sous-sol : buanderie, débarras, petite pièce, chambre et garage.

A l'étage : entrée, WC, salle d'eau, cuisine, double séjour, 3 chambres.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé 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 80 000€ HT +/-10 %

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.

2021-79191-24567

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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Valérie SERVANT
Inspectrice des Finances Publiques

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Le 24/04/2021

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS : 4064726

Réf OSE : 2021-79191-24567

VILLE DE NIORT

1 PL MARTIN BASTARD

79 000 NIORT

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Pavillon jumelé de 1962

Adresse du bien : 17 rue Jean Macé, 79 000 Niort

Valeur vénale : 80 000€ HT +/-10 %



1 – SERVICE CONSULTANT

Ville de NIORT
affaire suivie par :

2 – DATE

de consultation : 06/04/2021
de réception : 06/04/2021
de visite : 21/04/2021 extérieurement
de dossier en état : 21/04/2021

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

Cession d'un bien inutile à la ville de Niort.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort
Référence cadastrale : Section BH, parcelles 88 et 884.
Contenance : 325 m² au total .
Pavillon construit en 1962, de surface habitable 82m², jumelé d'un côté comprenant :
Au sous sol : buanderie, débarras, petite pièce, chambre et garage.
A l'étage : entrée, WC, salle d'eau, cuisine, double séjour et 3 chambres.
La cour est cimentée au 3/4.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone UCa du PLU de Niort

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par application de la méthode par comparaison directe.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Etude par "estimer un bien" :

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : r jean mace, 79000 Niort

Périmètre géographique : 300 m autour

Période de recherche

De 03/2018 a 03/2021

Caractéristiques du bien

Maison de 70 à 100 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	mars-décembre	1 352,78	1 315,79	1 104,25	1 528,57
2019	janvier-décembre	1 747,60	1 736,12	1 423,91	2 116,09
2020	janvier-décembre	2 026,87	2 027,78	1 927,84	2 125,00
2021	janvier-mars	1 319,44	1 319,44	1 319,44	1 319,44
Synthèse		1 643,30	1 528,57	1 104,25	2 125,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
7904F01 2018P06091	191/BH/36//	79	NIORT	10 RUE AUGUSTE RENOIR	08/08/2018	1964	4	172	70	107 000	1528,57
7904F01 2018P05405	191/BI/248//	79	NIORT	2 RUE HENRI DE TOULOUSE LAUTREC	03/07/2018	1967	3	384	95	125 000	1315,79
7904F01 2019P06338	191/BI/259//	79	NIORT	3 RUE HENRI DE TOULOUSE LAUTREC	10/07/2019	1966	4	384	87	184 100	2116,09
7904F01 2019P04809	191//BI/261//	79	NIORT	7 RUE HENRI DE TOULOUSE LAUTREC	24/06/2019	1966	4	384	83	125 700	1514,46
7904F01 2019P02158	191/BI/333//	79	NIORT	10 RUE JEAN GABRIEL DOMERGUE	15/03/2019	1962	4	611	92	131 000	1423,91
7904F01 2019P10751	191/BI/331//	79	NIORT	14 RUE JEAN GABRIEL DOMERGUE	18/10/2019	1961	3	493	73	143 000	1958,9
7904F01 2019P08532	191//BI/253//	79	NIORT	26 RUE JEAN GABRIEL DOMERGUE	04/09/2019	1965	4	219	75	125 000	1666,67
7904F01 2020P06919	191/BI/386//	79	NIORT	46 RUE JEAN MACE	29/05/2020	1956	4	356	72	153 000	2125
7904F01 2019P11669	191/BI/357//	79	NIORT	18 RUE MAURICE UTRILLO	30/10/2019	1961	5	158	72	130 000	1805,56
7904F01 2018P06994	191//BI/360//	79	NIORT	24 RUE MAURICE UTRILLO	11/09/2018	1961	5	167	72	93 000	1291,67
7904F01 2021P02427	191/BI/361//	79	NIORT	26 RUE MAURICE UTRILLO	29/01/2021	1961	5	155	72	95 000	1319,44
7904F01 2020P06610	191//BI/267//	79	NIORT	10 RUE DES QUATRE VENTS	04/06/2020	1967	4	322	97	187 000	1927,84
7904F01 2018P04456	191/BI/414//	79	NIORT	27 RUE DES QUATRE VENTS	19/06/2018	1964	4	241	75	82 819	1104,25
7904F01 2018P09281	191/BI/421//	79	NIORT	41 RUE DES QUATRE VENTS	30/11/2018	1964	4	232	72	109 700	1523,61
7904F01 2020P09266	191/BI/422//	79	NIORT	43 RUE DES QUATRE VENTS	24/07/2020	1964	4	371	72	146 000	2027,78

Etude par "BNDP" :

Par acte 2015P05921, le pavillon de 72m² de surface habitable, parcelle BH 0089 mitoyen du bien à estimer a été vendu 70 000€ soit 972€/m² par adjudication par la ville de Niort.

En 2018, par acte n° 2018P00823, le bien sis sur la parcelle BI 383 et 826 au 40 rue Jean Macé, de 131m² a été cédé 96 000€ soit 733€/m².

En 2018, le bien sis sur la parcelle BH 59 au 24 rue des Acacias de 159m² de surface habitable a été

vendu 180 000€ soit 1132€/m².

Le bien à estimer de 82m² de surface habitable est en mauvais état. Aucun travaux de rénovation, de réhabilitation ou de rafraîchissement n'ont été effectués depuis l'acquisition par la ville de Niort.

La dernière estimation en date de 2019, n°2019-79191V0268 était de 80 000€ soit 975€/m².

Cette valeur sera reconduite puisqu'aucun travaux n'ont été effectués et que la maison jumelée a été cédée 972€/m² en 2015.

Corroboration avec HOMIWOOW :

05 – Sensibilité des prix - Maisons uniquement

		T3-	T4	T5+
Entrée de gamme (1)	-	789 €/m ²	926 €/m ²	965 €/m ²
	+	1 167 €/m ²	1 292 €/m ²	1 287 €/m ²
Milieu de gamme (1)	-	1 407 €/m ²	1 445 €/m ²	1 419 €/m ²
	+	1 536 €/m ²	1 555 €/m ²	1 534 €/m ²
Haut de gamme (1)	-	1 651 €/m ²	1 662 €/m ²	1 653 €/m ²
	+	1 783 €/m ²	1 762 €/m ²	1 757 €/m ²
	-	1 905 €/m ²	1 880 €/m ²	1 877 €/m ²
	+	2 045 €/m ²	2 044 €/m ²	2 047 €/m ²
		2 695 €/m ²	2 379 €/m ²	2 306 €/m ²

Les prix de T4 en entrée de gamme débute à 926€/m², ce qui est sensiblement le tarif retenu.

L'étude Homiwoo vérifie l'estimation domaniale du bien.

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

Le bien a déjà été estimé en 2019, 80 000€, cf avis n° 2019-79191 V0268

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 80 000€ HT +/-10 %.

12 – 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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,**



Valérie SERVANT
Inspectrice des Finances Publiques

