



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :
le 07/05/2024

Publication :
le 17/05/2024

SEANCE DU 13 MAI 2024

Délibération n° D-2024-155

Cession d'un ensemble immobilier - Rue de la Vallée Guyot -
Parcelles n°HH108 ET HH109

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, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, 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, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Valérie VOLLAND, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Monsieur Gerard LEFEVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, 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, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

Direction Patrimoine et Moyens

**Cession d'un ensemble immobilier - Rue de la Vallée
Guyot - Parcelles n°HH108 ET HH109**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La Ville de Niort est propriétaire de deux parcelles sur lesquelles sont bâties une maison, un bureau et un hangar. Cet ensemble immobilier est situé au 15 rue de la Vallée Guyot, cadastré HH108 (1 226m²) et HH109 (1 093m²), constituant un ensemble parcellaire de 2 319m². Ce dernier, inclus dans le domaine privé de la Ville de Niort, est non habitable en l'état et inoccupé depuis plusieurs années, il ne présente pas d'intérêt particulier pour la collectivité.

Un avis du service des domaines à hauteur de 140 000 €, +/- 15 %, a été produit en date du 14 décembre 2023 avant modification du PLUiD (plan local d'urbanisme intercommunal déplacement).

Une offre d'achat du bien en l'état, à hauteur de 175 000 €, a été faite en date du 25 mars 2024, après plusieurs visites sur site, la finalité étant la création d'une maison/foyer destinée à accueillir des jeunes en situation de handicap avec des troubles associés.

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.

La cession de cet ensemble immobilier est donc proposée pour un montant de 175 000 € net vendeur, payable en deux fois, soit 87 500 € à la signature de l'acte et le solde avec un différé d'un an soit 87 500 €. Les frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur. En outre, l'acte de vente prévoira une obligation de réalisation d'une maison/foyer d'accueil pour les jeunes en situation de handicap avec troubles associés.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de l'ensemble immobilier, cadastré HH108 et HH109, pour un montant de 175 000 €, avec paiement en deux fois ; l'acte de vente prévoira l'obligation de réalisation d'une maison/foyer d'accueil pour les jeunes en situation de handicap avec troubles associés ;

- autoriser la signature du compromis de vente et/ou l'acte de vente à intervenir et toutes pièces afférentes.

**LE CONSEIL
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Aurore NADAL

Jérôme BALOGE

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : HH
Feuille : 000 HH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/10/2020
(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



2021-79191-38181



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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. : ddfp86.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

Ref. DS : 4484793
Ref Lido : 2021-79191-38181



FINANCES PUBLIQUES

Le 10/06/2021

Le Directeur à

COMMUNE DE NIORT

1 PL MARTIN BASTARD

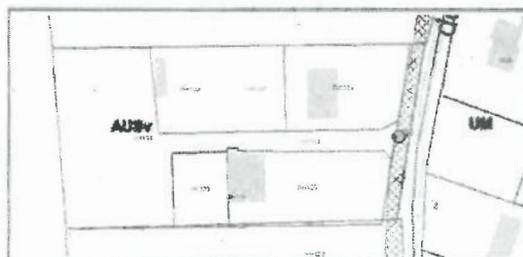
79 027 NIORT CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Immeuble d'habitation muré

Adresse du bien : 15 rue de la vallée guyot , 79 000 Niort

Valeur vénale : 140 000€ HT +/-15 %



1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de NIORT

affaire suivie par :

2 - DATE

de consultation : 19/05/2021

de réception : 19/05/2021

de visite : sans

de dossier en état : 19/05/2021

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

Cession de l'habitation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section HH, parcelles 108 et 109.

Contenance : 2319 m² au total.

La parcelle HH 109 de 1093m² supporte une maison d'habitation de 1975, de surface habitable 201m² actuellement muée. La parcelle HH 108 de 1226m² supporte un petit bâtiment en bois et un parking d'environ 40m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

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

6 - URBANISME - RÉSEAUX

Le bien est situé en zone AUsv du PLU de Niort

Caractère de la zone :

Réserves foncières destinées à l'implantation de grands équipements. Elles sont situées plutôt en périphérie de l'agglomération et concernent notamment le projet Terre de Sports avenue de Limoges, l'extension de sites sportifs. Dès lors que des projets d'aménagement sont conformes aux dispositions du règlement et compatibles avec les orientations d'aménagement, ils seront autorisés.

Elle est constituée du secteur AUSv :

† Pour le site de la Vallée Guyot, où seuls les constructions et aménagements liés à la destination de la zone sont autorisés (aménagement d'un parc urbain, intégrant en son cœur un cheminement piéton).

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 140 000€ 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 le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,



Florence COUTON
Responsable
de la Mission Domaniale



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Commune de NIORT

Direction générale des Finances publiques
POLE D EVALUATION DOMANIALE POITIERS
DDFIP DE LA VIENNE
11 RUE RIFFAULT
86000 POITIERS
Téléphone :

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Valérie SERVANT
téléphone : 05.49.00.85.73
courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 15137472
Réf OSE : 2023-79191-91414

Poitiers, le 14 décembre 2023

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Prorogation d'un avis du Domaine

Madame, Monsieur,

Par saisine démarches simplifiées ci-dessus référencée, vous sollicitez la prorogation de l'avis domanial n°2021-79191-38181 du 10 Juin 2021. Cet avis portait sur la cession d'une emprise de 2319m² provenant des parcelles 191HH109 et HH108 en nature de pavillon d'habitation muré.

Cet avis était assorti d'une durée de validité de 18 mois, s'achevant au 10 décembre 2022. Compte tenu de l'absence d'évolution significative du marché, je vous confirme par la présente lettre la reconduction de la valeur vénale retenue par l'avis susréféréncé.

L'estimation de la valeur vénale de ce bien est donc reconduite à 140 000€.

Cette valeur 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 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.

Le présent avis est valable pour une durée de 18 mois s'achevant le 13 juin 2025.

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.

Vous priant, Madame, Monsieur, d'agréer mes salutations distinguées,

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,



Florence COUTON
Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

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