

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 16 FÉVRIER 2017

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 10/02/2017

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 23/02/2017

Délibération n° D-2017-86

Cession de l'ensemble immobilier situé 30-30 bis rue Victor
Hugo à Niort

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Alain GRIPPON, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Christophe POIRIER, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON.

Secrétaire de séance : Simon LAPLACE

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Marc THEBAULT, Madame Jacqueline LEFEBVRE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Monsieur Luc DELAGARDE, Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Sébastien PARTHENAY, ayant donné pouvoir à Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG

Excusés :

Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction Patrimoine et Moyens

Cession de l'ensemble immobilier situé 30-30 bis rue Victor Hugo à Niort

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort a engagé, depuis plusieurs années, un processus de requalification de son centre-ville, de la place de la Brèche à la Sèvre Niortaise.

Dans ce cadre, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de Restauration Immobilière a été formalisée en 2011.

La Commune a ainsi acquis l'ensemble immobilier sis 30-30bis rue Victor Hugo dans le contexte cité ci-dessus par voie d'expropriation.

En effet, les immeubles intégrés à la DUP de restauration immobilière sont soumis à une procédure par laquelle des travaux de remise en état d'habitabilité des logements sont déclarés d'utilité publique, ce qui entraîne pour les propriétaires une obligation de faire, sous peine d'expropriation.

Afin de redynamiser l'offre commerciale du Centre-Ville mais également répondre aux prescriptions de la DUP sur le volet habitat, une consultation a été lancée en avril 2016 avec une remise des offres fixée au mois d'octobre 2016.

Il vous est proposé, sur la base du rapport d'analyse des offres, de céder à la SCI NIORT COTE D'OPALE, l'ensemble immobilier sis 30-30bis rue Victor Hugo au prix de 200 000 € hors taxes, conformément à l'estimation France Domaine.

La SCI NIORT COTE D'OPALE s'engage à installer une franchise en rez-de-chaussée ainsi qu'au R+1 pour ses locaux sociaux et à créer deux logements locatifs conventionnés de type T2 et T3 aux étages.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- céder à la SCI NIORT COTE D'OPALE l'ensemble immobilier sis 30-30bis rue Victor Hugo, cadastré section BR n°226 et 409 au prix de 200 000 € hors taxes ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le compromis de vente à intervenir ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte authentique à intervenir ;

- préciser que les frais de notaire relatifs à la rédaction de l'acte authentique seront à la charge du bénéficiaire.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

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

Signé

Michel PAILLEY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES
PÔLE GESTION PUBLIQUE
SERVICE FRANCE DOMAINE
44, RUE ALSACE-LORRAINE
BP 19149
79061 NIORT CEDEX 9
TÉLÉPHONE : 05.49.06.39.36
FAX : 05.49.24.63.32

Le 26 janvier 2017

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES

SERVICE FRANCE DOMAINE

POUR NOUS JOINDRE : 05 49 06 39 36

À Commune de Niort

Affaire suivie par : Jean Claude Joulain
Téléphone : 05.49.06.39.36
Courriel : jean.claude.joulain@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-191-V0069

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLES MIXTES EN CENTRE VILLE

COMMUNE : NIORT

ADRESSE DU BIEN : 30 30 BIS RUE VICTOR HUGO

VALEUR VÉNALE : 195 000 € .

1 – SERVICE CONSULTANT

- COMMUNE DE NIORT
- AFFAIRE SUIVIE PAR : MONSIEUR SYLVAIN

2 – DATE DE CONSULTATION

- DATE DE RÉCEPTION : 13/01/2017
- DATE DE VISITE : 20/01/2017
- DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 13/01/2017

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

- DEMANDE D'ESTIMATION EN VUE DE LA CESSION AMIABLE.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

RÉFÉRENCE CADASTRALE : BR 226 POUR 14 M² ET BR 409 POUR 60 M².

DESCRIPTION DU BIEN : Ces deux immeubles sont d'un seul tenant et à usage mixte.

-Parcelle BR 226 : petit immeuble de cinq niveaux, donnant uniquement du côté de la rue Victor Hugo, inoccupé, Local commercial en rez de chaussée accès aux étages par un petit escalier en fond de magasin, seul le premier a été visité.

-Parcelle BR 409 immeuble de cinq niveaux côté rue Victor Hugo et de quatre niveaux plus cave côté rue de l'Herberie, non occupé ; anciennement le rez-de-chaussée était occupé par une maroquinerie.

Grande pièce à usage de magasin en rez-de-chaussée, au premier, ancienne réserve du magasin (2 pièces), anciens appartements au 3° et 4° niveaux, ancien atelier au grenier et pièce de stockage.

▪ **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- **NOM DU PROPRIÉTAIRE :** COMMUNE DE NIORT
- **SITUATION D'OCCUPATION :** Libres de toute occupation.

6 – URBANISME ET ÉLÉMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE ET/OU DE MOINS-VALUE

EN ZONE UCA AU PLU

L'ensemble des locaux est à réhabiliter en totalité, très mauvais état des locaux de BR 226, pas d'accès séparé aux logements.

Emplacement commercial de premier ordre dans la rue Victor Hugo.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Déterminé par comparaison, la valeur vénale de la parcelle est estimée à **195 000 €**

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Jean Claude Joulain
Inspecteur des Finances Publiques