

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2021

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 14/09/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 27/09/2021

Délibération n° D-2021-310

8 rue Mère Dieu - BY n°35 - Cession d'une maison de ville

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aurore NADAL, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Lydia ZANATTA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

Secrétaire de séance : Thibault HEBRARD

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Jeanine BARBOTIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU

Excusés :

Madame Fatima PEREIRA.

Direction Patrimoine et Moyens

8 rue Mère Dieu - BY n°35 - Cession d'une maison de ville

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

En 2020, la Ville a exercé son droit de préemption afin d'acquérir une maison de ville sise 8 rue Mère Dieu, parcelle cadastrée BY n°35, d'une superficie de 63 m², afin de constituer une réserve foncière en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conforme à la politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain.

Le bâti se compose d'une maison de ville R+2 dans un état très vétuste et encombré.

La Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique (SEMIE) de Niort s'est portée acquéreur du bien pour un montant conforme à l'avis du Service des domaines de 24 500 € avec le projet d'une réhabilitation lourde pour la création de logements.

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 la parcelle BY n°35 est donc proposée pour un montant de 24 500 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle BY n°35 au profit de la SEMIE, pour un montant de 24 500 € 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 :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

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

Signé

Bastien MARCHIVE

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BY
Feuille : 000 BY 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/200

Date d'édition : 02/08/2021
(fuseau horaire de Paris)

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

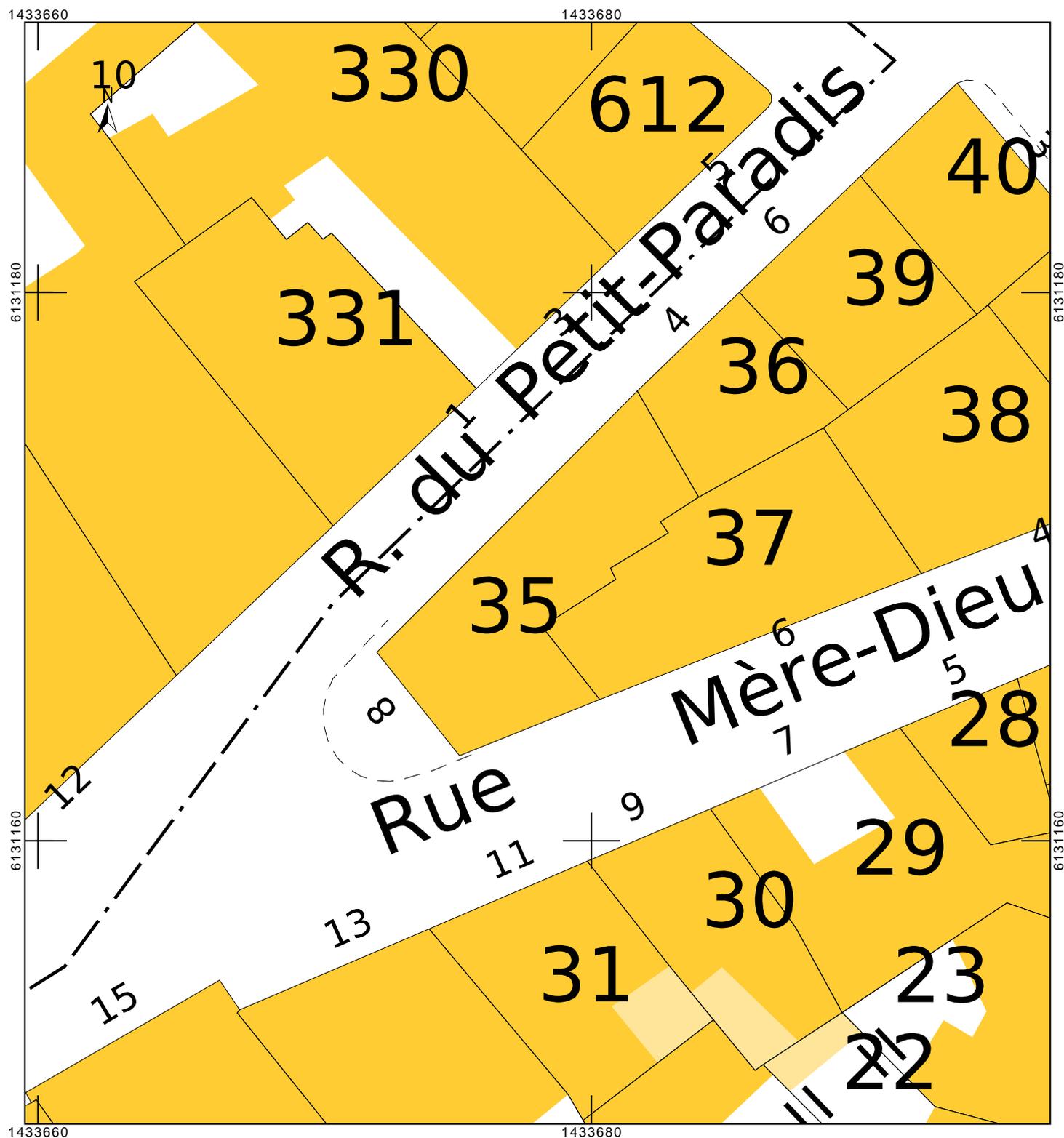
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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



2020-79191V0707



**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. : 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 :
Réf Lido : 2020-79191V0707



FINANCES PUBLIQUES

Le 28/10/2020

Le Directeur à

MAIRIE DE NIORT

*1 PL MARTIN BASTARD
BP 00516
79 022 NIORT CEDEX*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison de ville vétuste

Adresse du bien : 8 rue Mère Dieu, Niort

Valeur vénale : 24 500€ HT +/-10 %.

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



1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Niort

affaire suivie par :

2 – DATE

de consultation : 20/10/2020

de réception : 20/10/2020

de visite : sans

de dossier en état : 20/10/2020

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

Acquisition par préemption suite à DIA dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière n°3 du cœur de ville.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BY, parcelle 35

Contenance : 63 m² au total.

Immeuble en très mauvais état extérieur de surface habitable déclarée de 98m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : Gestion des patrimoines privés

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 24 500€ HT +/-10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

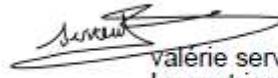
10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

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.

2020-79191V0707

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

Le 28/10/2020

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

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

Réf. DS :
Réf Lido : 2020-79191V0707

MAIRIE DE NIORT

*1 PL MARTIN BASTARD
BP 00516
79 022 NIORT CEDEX*

**RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<i>Désignation du bien :</i>	Maison de ville vétuste
<i>Adresse du bien :</i>	8 rue Mère Dieu, 79 000 Niort
<i>Valeur vénale :</i>	24 500€ HT +/-10 %.

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Niort

2 – DATE

de consultation : 20/10/2020

de réception : 20/10/2020

de visite : sans

de dossier en état : 20/10/2020

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

Acquisition par préemption suite à DIA dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière n°3 du cœur de ville.

Ce programme répond à la priorité n°1 du Programme Local de l'Habitat (PLH 2016-2021) qui consiste à mobiliser le tissu existant et le parc privé ancien, afin d'améliorer les conditions de logement de la population et de reconquérir l'habitat dans les centres anciens.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BY, parcelle 35

Contenance : 63 m² au total.

Immeuble en très mauvais état extérieur de surface habitable déclarée de 98m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : Gestion des patrimoines privés

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone UCa du PLU de Niort

La zone UC correspond au centre urbain, aux faubourgs périphériques et aux villages urbains. La zone UC recouvre le centre-ville de Niort étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort. Elle est constituée des secteurs suivants:

- UCa: secteur du centre-ville et des faubourgs du 19^{ème}siècle

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La méthode par récupération foncière est appliquée.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 8 rue mère dieu, 79000 Niort

Périmètre géographique : 300 m autour

Période de recherche

De 04/2017 à 04/2020

Caractéristiques du bien

Maison de 80 à 100 m²

Période de construction : de 1800 à 1900

Catégorie cadastrale : de 6 à 8

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Date enregistrement	Date publication	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
7904P01 2017P05643	191//CP/33//	79	NIORT	82 RUE DE LA BOULE D OR	28/07/2017	10/08/2017	22/11/2017	1900	3	92	80	90 000	1125
7904P01 2018P06122	191//BX/499//	79	NIORT	21 RUE JEAN MIGAULT	03/08/2018	30/08/2018	22/01/2019	1870	5	33	100	52 000	520
7904P01 2018P02989	191//BY/220//	79	NIORT	67 RUE SAINT GELAIS	13/04/2018	30/04/2018	28/08/2018	1880	3	51	80	22 000	275

Le 21/05/2019, par attestation de décès, le bien sis parcelle BY58 a été évalué 15 000€ soit pour les 76,5m² de surface habitable, environ 200€/m².

Le calcul de la surface du terme n°3 (67 rue Saint Gelais) étant erroné, le prix au m² n'est plus de 275€/m² mais de 207€/m².

Aussi pour l'estimation du bien sis au 8 rue mère Dieu, à Niort, bien non visité mais dont l'aspect extérieur est plutôt mauvais, le prix de 250€/m² sera retenu, soit pour les 98m² de surfaces habitables connues, 98*250=24 500€

Avis favorable pour la préemption de ce bien suite à la DIA au montant de 22 000€.

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 24 500€ 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