

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 21 MARS 2022

Délibération n° D-2022-115

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 15/03/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 28/03/2022

Cession d'une parcelle bâtie - 18 rue Jean-Jacques Rousseau

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Rose-Marie NIETO, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Madame Méline TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Sébastien MATHIEU, ayant donné pouvoir à Madame Véronique BONNET-LECLERC

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY.

Direction Patrimoine et Moyens

**Cession d'une parcelle bâtie - 18 rue Jean-Jacques
Rousseau**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

En 2021, la Ville de Niort a acquis une maison de ville, sise 18 rue Jean-Jacques Rousseau, parcelle cadastrée BW n° 302, d'une superficie de 43 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 bien est à rénover entièrement et est réparti sur cinq niveaux dont une cave.

La Société d'Economie Mixte Immobilière et Economique (SEMIE) de Niort a manifesté sa volonté de s'en porter acquéreur pour un montant de 50 000 € avec le projet d'une réhabilitation pour la création de logements.

Lors des démarches d'acquisition, le Service des Domaines, consulté à titre indicatif, avait évalué le bien, hors frais d'acquisition, à 50 000 € plus ou moins 10%, en raison de sa vétusté.

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 la TVA.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession de la parcelle BW n° 302 au profit de la SEMIE, pour un montant incluant les frais d'acte lors de l'acquisition de 51 000 € 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 :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

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

Signé

Bastien MARCHIVE

2021-79191-43380



**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 : 2021-79191-43380



FINANCES PUBLIQUES

Le 15/06/2021

Le Directeur à

VILLE DE NIORT

1 PALCE MARTIN BASTARD

79 027 NIORT CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison de ville de 1800 vétuste
Adresse du bien : 18 rue Jean Jacques Rousseau , 79 000 Niort
Valeur vénale : 50 000€ 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 : 04/06/2021

de réception : 07/06/2021

de visite : 15/06/2021

de dossier en état : 15/06/2021

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

Acquisition par préemption suite à DIA au montant de 60 000€ d'un immeuble situé dans le périmètre de l'Opération de Restauration Immobilière n°3.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BW , Parcelle 302 .

Contenance : 45m² au total .

Immeuble de ville de 1800 en très mauvais état sur une parcelle de 45m² avec un puits de lumière d'environ 2m² non considéré comme de la surface habitable. L'intérieur est très délabré avec d'importantes infiltrations par la toiture qui a détérioré tous les planchers. Cuisine, salle de bains, WC sont inexistantes. L'accès aux étages se fait par un escalier très étroit dans le fond de la pièce du rez-de-chaussée. Le compteur électrique se trouve dans les combles. La surface habitable est de 106m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) :

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 50 000€ 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.

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Le 15/06/2021

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 : 2021-79191-43380

VILLE DE NIORT

1 PALCE MARTIN BASTARD

79 027 NIORT CEDEX

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

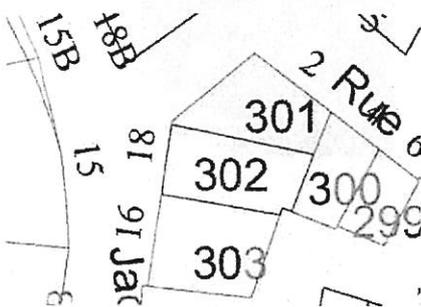
Maison de ville vétuste- préemption

Adresse du bien :

18 rue Jean Jacques Rousseau, 79 000 Niort

Valeur vénale :

50 000€ HT +/-10 %.



1 – SERVICE CONSULTANT

Ville de Niort

affaire suivie par :

2 – DATE

de consultation : 04/06/2021

de réception : 07/06/2021

de visite : 15/06/2021

de dossier en état : 15/06/2021

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

Acquisition par préemption suite à DIA au montant de 60 000€ d'un immeuble situé dans le périmètre de l'Opération de Restauration Immobilière n°3.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BW , Parcelle 302 .

Contenance : 45m² au total .

Immeuble de ville de 1800 en très mauvais état sur une parcelle de 45m² avec un puits de lumière d'environ 2m² non considéré comme de la surface habitable. L'intérieur est très délabré avec d'importantes infiltrations par la toiture qui a détérioré tous les planchers. Cuisine, salle de bains, WC sont inexistantes. L'accès aux étages se fait par un escalier très étroit dans le fond de la pièce du rez-de-chaussée. Le compteur électrique se trouve dans les combles. La surface habitable est de 106m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) :

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

Recherche par estimer un bien de maison de ville vétuste :

Estimer un bien - Résultat de la recherche

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 18 r Jean-Jacques Rousseau, 79000 Niort

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 05/2018 à 05/2021

Caractéristiques du bien

Maison de 40 à 100 m²

Période de construction : de 1750 à 1850

Prix de vente au m² : de 150 à 600

Ref. enregistré(eman)	Ref. Cadastre(s)	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (vnt. utile)
7904F01 2019P03431	191/BM139/I	79	NIORT	47 RUE DE LA CORDERIE	18/04/2019	1800	4	54	00	34 000	482,75
7904F01 2020P02163	191/CO1095-1/I 191/CO1099/I 191/CO1442/I 191/CO1441/I 191/CO1443/I	79	NIORT	80 RUE DE STRASBOURG	21/01/2020	1800	3	131	00	42 000	466,67
7904F01 2019P02289	191/CO1370/I	79	NIORT	123 E RUE DE STRASBOURG	13/09/2019	1850	3	53	02	18 000	260,32
7904F01 2018P05120	191/DU1638/I 191/DU1650/I	79	NIORT	40 B RUE DU 24 FEVRIER	12/07/2018	1850	4	172	63	27 500	436,51

Après avoir analysé les actes de la recherche ci-dessus, le terme n°2 semble le plus proche du bien à estimer, aussi son prix de 467€/m² sera appliqué au 106m² de surface habitable de la maison de ville située au 18 rue Jean Jacques Rousseau, Niort.

Soit $106\text{m}^2 \times 467\text{€/m}^2 = 49\,502\text{€}$ arrondi à 50 000€.

A priori, la toiture de l'immeuble a besoin d'être entièrement revue puisque d'importantes infiltrations d'eau ont marqué l'ensemble des planchers des différents étages ainsi que l'isolation sous toiture.

Le toit du puits de lumière est à revoir également entièrement car il est cassé. L'ensemble est très vétuste et limite dangereux car aucune barrière n'est posée aux niveaux des différents étages pour éviter le chute

La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) du 20 avril 2021, indique un prix négocié de 60 000€ net vendeur, soit 564€/m². Ce prix est supérieur de 20 % à l'estimation.

Pour information, par acte n°2016P02511, le bien voisin, parcelle BW303 de 47m² a été acquis pour 85 000€ hors frais d'agence soit 566€/m². Ce bien était sur l'acte déclaré occupé par le propriétaire, par conséquent en meilleur état que le bien à estimer.



10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 50 000€ 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