



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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 20/06/2023

Publication :  
le 30/06/2023

**SEANCE DU 26 JUIN 2023**

**Délibération n° D-2023-227**

Opération de Restauration immobilière II (ORI 2) -  
Expropriation de l'immeuble sis 3 rue Beauchamp  
- Fixation du montant des indemnités

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, 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, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Lucien-Jean LAHOUSSE

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Nicolas VIDEAU, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Mélina TACHE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Monsieur Yann JEZEQUEL

**Direction de la Réglementation et de  
l'Attractivité Urbaine**

**Opération de Restauration immobilière II (ORI 2) -  
Expropriation de l'immeuble sis 3 rue Beauchamp  
- Fixation du montant des indemnités**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière II, le propriétaire de l'immeuble situé 3 rue Beauchamp n'a pas engagé les travaux de restauration sollicités par la Ville de Niort et déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.

La collectivité a donc demandé l'expropriation du bien le 31 juillet 2020 ; le juge du tribunal judiciaire a rendu une ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique le 26 janvier 2023, portant transfert de propriété de l'immeuble cadastré section BY n°225.

La prise de possession du bien exproprié est subordonnée au paiement par la Commune de Niort, autorité expropriante, de la totalité des indemnités. Aussi, par courrier du 14 avril dernier, la Commune de Niort a adressé au propriétaire de cet immeuble une offre d'indemnisation d'un montant total de 90 100 € conformément à l'avis du Domaine, se décomposant ainsi :

- indemnité principale : 81 000 € ;
- indemnité de emploi : 9 100 €.

L'exproprié a accepté, par courrier recommandé du 2 mai 2023, la proposition d'indemnisation de la collectivité.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le versement d'indemnités d'expropriation d'un montant global de 90 100 € tel qu'exposé ci-dessus, au propriétaire du bien sis 3 rue Beauchamp, compte tenu de l'ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique du 26 janvier 2023 ;
- préciser que le montant de ces indemnités correspond à l'acquisition dudit bien libre de toute occupation ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous actes à cet effet, les frais notariés étant à la charge de la Commune de Niort.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

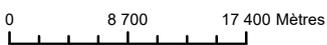
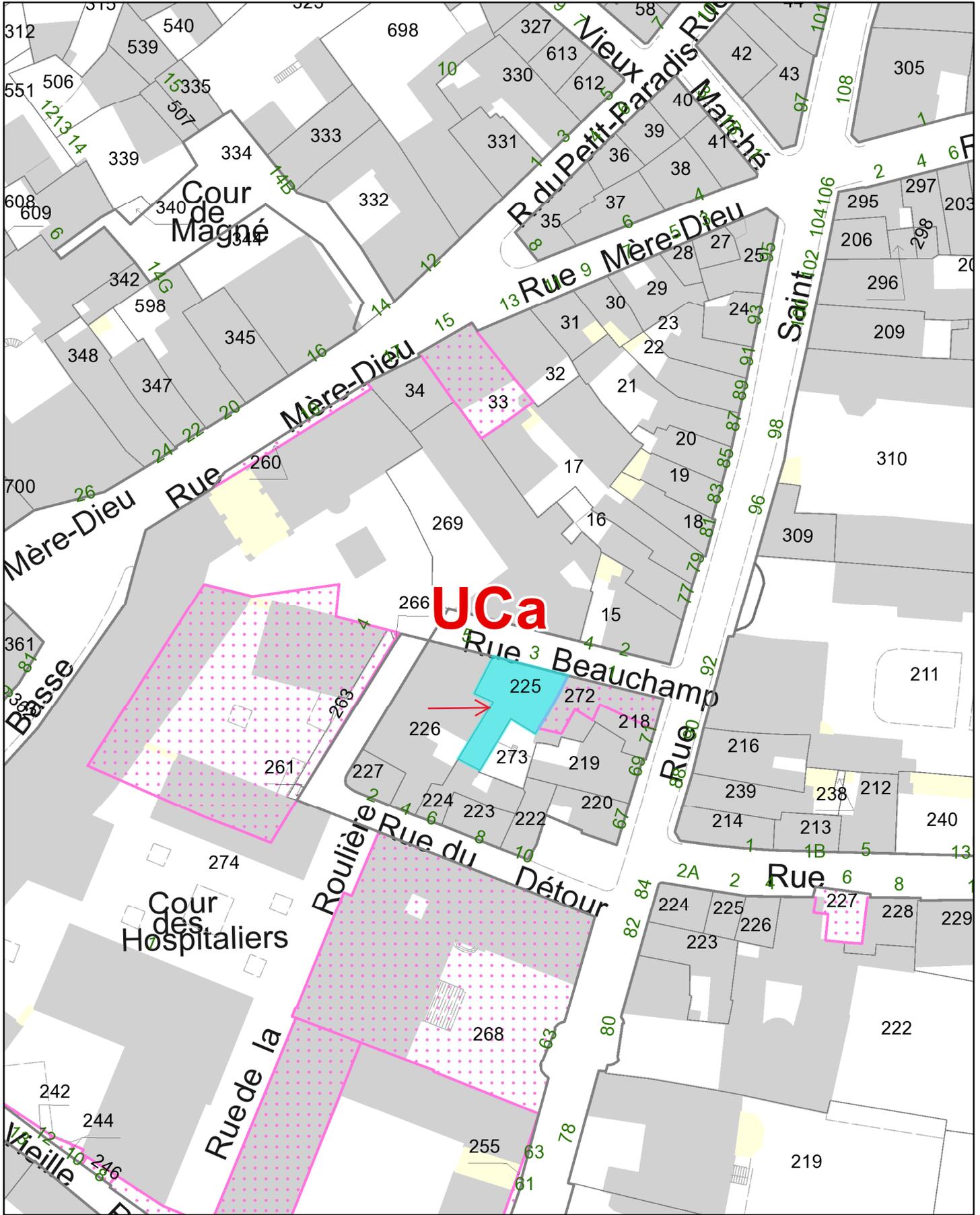
Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Lucien-Jean LAHOUSSE**

**Jérôme BALOGÉ**



3 rue Beauchamp

Le 27/07/2020

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE

Rôle Gestion publique

MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

Courriel : [ddfip85\\_pop.domaine@ddfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip85_pop.domaine@ddfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Téléphone : 05 49 00 85 73

Courriel : [valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2020-79191V0432

*Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques de la Vienne*

à

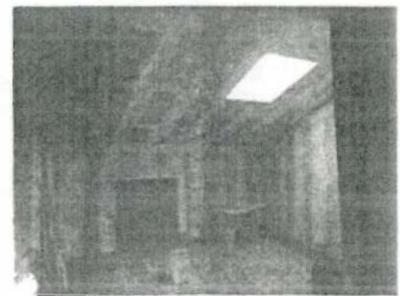
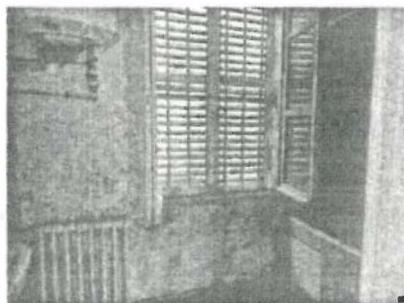
*Mairie de Niort*

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE DE RAPPORT VETUSTE – ORI N°2**

**ADRESSE DU BIEN : 3 RUE BEAUCHAMP, NIORT**

**VALEUR VÉNALE : 81 000€ et indemnité de emploi : 9 100€**



**1 - SERVICE CONSULTANT :**

*Affaire suivie par :*

## 2 - Date de consultation

Date de réception : 15/07/2020

Date de visite : 27/07/2020

Date de constitution du dossier « en état » : 27/07/2020

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

Dans le cadre de l'opération de restauration immobilière n°2, centre-bourg de Niort, estimation demandée pour le dossier d'expropriation.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Sur la parcelle cadastrée BY 225 de superficie 95m<sup>2</sup> et BY 224 lot n°5 de 19,10m<sup>2</sup> environ correspondant à une pièce et un WC dans un fond de couloir.

Immeuble de 1840, sur 4 niveaux avec une façade remarquable, dont les chambranles des fenêtres sont marqués et celui de la porte d'entrée particulièrement décoré de denticule. Les appartements sont vétustes et inhabitables en l'état.

En sous sol, une jolie cave voûtée saine, en rez-de-chaussée 3 appartements de petites tailles dont un appartement possède au plafond un médaillon pour décoration, au 1<sup>er</sup> étage, 3 appartements également très dégradés du fait d'inondation. Présence importante de moisissures. Au 2<sup>nd</sup> étage, un appartement en travaux (regroupement des deux petits appartements initiaux dont l'un avec un arrêté d'insalubrité de 2010). Des travaux de toiture ont été effectués pour permettre la rénovation du 2<sup>nd</sup> étage. La cage d'escalier est à rafraîchir.

Surface habitable : 162m<sup>2</sup>

A 8 min à pied de la mairie, centre-ville, pas de parking à proximité.

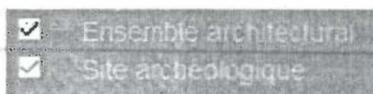
## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : I

- Situation d'occupation : vide depuis 2015.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le bien se situe en zone UCa du PLU en vigueur. La zone UCa est le secteur du centre-ville de Niort étendu aux faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle. D'après le PLU, les bâtiments sont situés sur une zone de site archéologique et une partie des biens forment un ensemble architectural.



## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à : 81 000€

**8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois

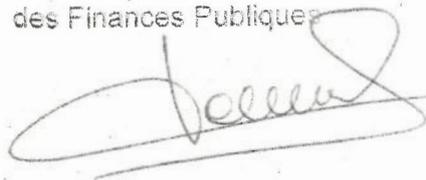
**9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,

Karine LEBEGUE  
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*