



**Cahier des charges pour la cession par appel d'offre
d'un terrain à bâtir - Place Louis Jovet à NIORT**



SOMMAIRE

I. Objet de l'appel à candidatures

1. Mode de la consultation.
2. Désignation de l'immeuble.
3. Situation d'occupation.
4. Urbanisme.
5. Finalités attendues par la Ville.
6. Conditions particulières.

II. Organisation de la consultation

1. Organisation des visites et questions.
2. Dépôt des offres.
3. Pièces jointes à l'offre du candidat.
4. Choix du candidat.
5. Critères de sélection.

III. Signature de l'acte authentique.

I – Objet de l'appel à candidatures

La Ville de Niort (Service Action Foncière) organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier après mise en concurrence.

La propriété mise en vente est constituée d'un terrain nu, à bâtir, situé Place Louis Jovet à Niort.

Il se trouve dans un quartier résidentiel majoritairement collectif, au sein du quartier Tour Chabot Gavacherie à Niort, à proximité immédiate du centre-ville, des commerces et établissements scolaires.

1. Mode de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

Mairie de NIORT – DRAU – Action Foncière
1 Place Martin Bastard
CS 58755
79027 NIORT Cedex
actionfonciere@mairie-niort.fr

Toute question ou demande de précision complémentaire devra être formulée auprès du service action foncière par courriel à l'adresse indiquée ci-dessus ou par téléphone au 05.49.78.77.09.

Les pièces du dossier sont disponibles sur le site suivant : <https://www.vivre-a-niort.com/>

La vente sera constatée par un acte authentique passé devant notaire.

2. Désignation de l'immeuble

La parcelle cadastrée BE 311 à Niort est non bâtie.

Elle est située en zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- La zone UB correspond aux secteurs ayant une vocation résidentielle quasi exclusive.

La superficie totale est d'environ 1 313 m².

3. Situation d'occupation

L'immeuble est cédé libre de toute occupation.

4. Urbanisme

La parcelle est située en zone UB du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Les documents relatifs au Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Déplacements sont disponibles sur le site internet de la Commune de Niort : <https://www.vivre-a-niort.com/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme/index.html>

La parcelle n'est pas enclavée mais l'accès à la voie publique nécessitera l'arrachage d'une haie et la suppression de places de stationnement. Les travaux correspondants seront à la charge du pétitionnaire.

Les raccordements, branchements et renforcements éventuels seront à la charge du pétitionnaire.

Un certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Niort est joint en annexe du présent cahier des charges. Il devra en être pris bonne connaissance.

Le bien est vendu en l'état. L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes et non apparentes, continues ou discontinues, dans la mesure où elles existent et résultent de lois ou de conventions.

5. Finalités attendues par la Ville

Les candidats intéressés proposeront un projet ayant pour objet la **création de maisons individuelles ou d'un petit collectif**.

Les constructions devront présenter une architecture de qualité, avec des formes et une organisation s'intégrant dans l'environnement du quartier.

Les candidats intéressés annexeront une ou plusieurs esquisses à leur proposition de candidature.

Pour toute question relative à la faisabilité ou à la réalisation de leur projet, les candidats intéressés sont invités à contacter le service action foncière de la commune.

6. Conditions particulières

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il est le candidat retenu, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu.

Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'offre d'acquisition est ferme, définitive, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de l'acte authentique, sauf réception, par le candidat, d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la Commune de Niort, l'informant du rejet de son offre par le Conseil municipal.

Le candidat retenu s'engage à :

- déposer la demande de permis construire dans un délai maximum d'un an à compter de la signature de l'acte de cession,
- engager les travaux de construction dans un délai maximum de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

II – Organisation de la consultation

1. Organisation des visites et questions

Les demandes de visite et questions devront être formulées auprès du service action foncière par courriel à l'adresse actionfonciere@mairie-niort.fr ou par téléphone au 05.49.78.77.09.

2. Dépôt des offres

Les offres doivent être faites **avant le 2 juin 2026** et selon le modèle de document en annexe et adressées sous pli à l'adresse suivantes :

Mairie de NIORT – DRAU – Action Foncière
1 Place Martin Bastard
CS 58755
79027 NIORT Cedex

Elles peuvent également être remises en main propre à cette même adresse.

3. Pièces jointes à l'offre du candidat

Le candidat doit joindre à son offre :

- la copie d'une pièce d'identité recto/verso,
- le descriptif du projet envisagé sur le terrain (esquisse).

Si le candidat est une personne morale, il conviendra, en outre, de joindre copie de l'extrait Kbis datant de moins de trois mois et des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement la personne morale, notamment pour la signature de l'acte de vente.

Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

Les offres incomplètes peuvent être rejetées. Toutefois une régularisation pourra être demandée par le Service.

4. Choix du candidat

La Ville de Niort choisira librement l'acquéreur en fonction des offres et projets reçus.

Il est précisé que la Ville de Niort a d'ores et déjà déterminé la valeur vénale du bien en fonction de l'avis du Domaine et des contraintes liées aux coûts de raccordement aux réseaux du terrain.

Ne seront examinées que les offres d'un montant supérieur ou égal à 78 780 € soit 60 €/m².

Les candidats non retenus seront informés par courrier.

La Commune de Niort se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Les signatures d'une promesse de vente, puis de l'acte authentique de vente, ne pourront intervenir qu'après délibération du Conseil municipal de la Commune de Niort. Cette délibération sera présentée au Conseil municipal le plus proche après que la collectivité ait fait le choix du candidat retenu et en tenant compte des délais légaux nécessaires à la présentation d'une délibération au Conseil municipal.

5. Critères de sélection

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

- Prix proposé : 50%
- Qualité et cohérence du projet au regard des objectifs : 30%
- Garantie et faisabilité technique et financière : 20%

III. Signature de l'acte authentique

Le candidat retenu devra effectuer le règlement du prix et augmenté des frais d'acte, par virement bancaire émis à l'**ordre du notaire rédacteur de l'acte de vente.**

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'**acte de vente, en sus du prix de vente, toutes taxes et tous frais** se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire (émoluments de vente) et des honoraires de ses conseils.

ANNEXES

- Plan cadastral
- Certificat d'urbanisme
- Offre d'acquisition