

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :  
le 03/05/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 16/05/2022

**SEANCE DU 9 MAI 2022**

**Délibération n° D-2022-182**

Cession de parcelles bâties - 7 et 8 place des Halles - BO16 et  
BO17

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, 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, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAULT.

**Secrétaire de séance :** Anne-Lydie LARRIBAU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Cession de parcelles bâties - 7 et 8 place des Halles -  
BO16 et BO17**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville de Niort est propriétaire de deux immeubles voisins sis 7 et 8 place des Halles, cadastrés BO16 et BO17, constituant un ensemble parcellaire de 150 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'immeubles R+3 avec sous-sol.

Ces deux biens, du domaine privé de la Ville, précédemment occupés par des agences bancaires, sont aujourd'hui inoccupés et ne présentent pas d'intérêt particulier pour la collectivité. Ils bénéficient d'un emplacement premium du centre-ville, face aux halles.

Les avis cumulés du service des domaines à hauteur, fourchette haute, de 310 500 € ont été produits.

Après visites techniques et présentation d'un projet de rénovation dans un but patrimonial permettant la création d'un ensemble de deux commerces en rez-de-chaussée et 4 logements T2, T3, T4 dans les étages, une offre d'achat des deux biens en l'état, d'un montant de 450 000 €, a été reçue en date du 21 février 2022.

La cession des parcelles BO16 et BO17 est donc proposée au montant net vendeur de 450 000 €, frais d'actes en sus à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet patrimonial décrit.

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.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession des parcelles bâties BO16 et BO17, pour un montant de 450 000 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur. L'acte de vente prévoira une obligation de réalisation du projet patrimonial décrit ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le compromis de vente et l'acte notarié à intervenir, ainsi que toute pièce nécessaire à la réalisation de cette cession.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

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

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

Signé

Bastien MARCHIVE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE

MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex.

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

MÉL.: ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Bruno MORCEAU

Téléphone : 05-49-55-62-44

Courriel : bruno.morceau@dgfip.finances.gouv.fr

Poitiers, le 05 mars 2020

Le directeur départemental des finances publiques  
de la Vienne

**Mairie de NIORT**

**A l'attention de**

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

**Dossier n° : 2020-79191V0124**

**DÉSIGNATION DU BIEN : Local commercial et divers bureaux.**

**ADRESSE DU BIEN : 7 place des halles 79000 NIORT,**

**VALEUR VENALE : 180 000€ avec une marge d'appréciation de 15%**

**1 – Service consultant** Ville de NIORT

**2 – Date de consultation** : 12/02/2020

**Date de réception** : 12/02/2020

**Date de visite** : Néant

**Date de constitution** : 12/02/2020

**du dossier « en état »**

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

Acquisition amiable.

**4 – Description du bien**

Commune : NIORT

Adresse : 7 place des halles

Référence cadastrale : BO 0017

Description du bien : Immeuble inoccupé, désaffecté d'une ancienne banque, avec :

-un sous-sol (49,91m<sup>2</sup>) aménagé en salle de comptage, des archives, des rangements un dégagement,

-en rez de chaussée (47,01m<sup>2</sup>) un local commercial deux bureaux et des placards,

-R+1 (44,96m<sup>2</sup>) des bureaux un vestiaire, des dégagements,

-R+2 (46,12m<sup>2</sup>) salle de réunion un vestiaire...

Le tout pour une surface de 138,09m<sup>2</sup> hors sous sol (sources du consultant)



## 5 – Situation juridique

- nom du propriétaire :
- situation d'occupation : Libre.

## 6 – Urbanisme et réseaux

Zone UC a périmètre protégé.

## 7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 180 000€

## 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.

*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.*

A Poitiers, le 09 mars 2020.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques  
de la Vienne  
Et par délégation,

  
Florence COUTON  
Responsable  
de la Mission Domaniale

2021-79191-72085

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité***Direction Départementale des Finances Publiques de la  
Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549  
86020 Poitiers Cedextéléphone : 05 49 55 62 00  
mél. : ddvip86.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 : 5987941**  
**Réf OSE : 2021-79191-72085****FINANCES PUBLIQUES**

Le 18/11/2021

*La Directrice à**VILLE DE NIORT**1 PLACE MARTIN BASTRAD**79027 NIORT***AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*Désignation du bien :* Immeuble de rapport vétuste

*Adresse du bien :* 8 place des Halles, 79000 Niort

*Valeur vénale :* 90 000€ HT +/-15 % .

*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 : 28/09/2021

de réception : 28/09/2021

de visite : 25/10/2021

de dossier en état : 25/10/2021

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

Cession par la ville de Niort pour réhabilitation de cet immeuble accompagné si possible de l'immeuble voisin .

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Commune : Niort

Référence cadastrale : Section BO , Parcelle 16 .

Contenance : 78m<sup>2</sup> au total .

Immeuble construit en 1830, à colombages, sur 4 niveaux, comprenant au sous sol : cave de 40m<sup>2</sup> avec une porte donnant sur une petite cour extérieure, au rez-de-chaussée, un SAS et deux pièces anciennement occupées par une banque d'environ 60m<sup>2</sup>, au 1er étage, WC, palier donnant sur des bureaux de superficie environ 60m<sup>2</sup> , au 2eme étage, une ancienne partie habitation d'environ 60m<sup>2</sup> en très mauvais état et au 3eme étage un grenier . L'ensemble a une surface utile d'environ 180m<sup>2</sup>.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du (des) propriétaire(s) : Ville de Niort

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Les biens sont situés 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 90 000€ HT +/-15 % .

## **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 la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,



Valérie SERVANT  
Inspectrice des Finances Publiques

Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : BO  
Feuille : 000 BO 01

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

Date d'édition : 04/12/2019  
(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

