

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

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

SEANCE DU 28 JUIN 2021

Délibération n° D-2021-231

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 22/06/2021

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 05/07/2021

Rues du Mûrier/du Petit Saint Jean - Acquisition d'un ensemble
immobilier appartenant au Centre Communal d'Action Sociale

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, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, 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, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Eric PERSAIS, Monsieur François GUYON, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Méлина TACHE, Monsieur Hervé GERARD, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur David MICHAUT, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Stéphanie ANTIGNY, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

Excusés :

Madame Fatima PEREIRA.

Direction Patrimoine et Moyens

Rues du Mûrier/du Petit Saint Jean - Acquisition d'un ensemble immobilier appartenant au Centre Communal d'Action Sociale

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 10 rue du Mûrier et 7 à 13 rue du Petit Saint Jean, cadastré sections BO 89, 90, 91, 92.

Cet ensemble immobilier, composé de locaux d'activités (ex crèche du Mûrier) et d'anciens logements sur un parcellaire total de 398 m², jouxte des propriétés communales.

L'acquisition de cet ensemble immobilier, dont le CCAS n'a plus l'utilité, est proposée dans le cadre de la maîtrise foncière d'un ensemble de parcelles constitutif d'un îlot immobilier permettant d'envisager une opération de requalification d'envergure.

Le projet conjugue ainsi plusieurs objectifs :

- créer un ensemble immobilier attractif en plein cœur de ville, dans une zone stratégique à proximité de l'hôtel de ville ;
- favoriser la création d'espaces commerciaux et/ou professionnels, et/ou tertiaires, en rez-de-chaussée d'immeuble conformément au projet municipal ;
- favoriser la création de logements spacieux aux étages conformément au projet municipal.

Un avis des domaines sur la valeur vénale du bien, en date du 24 janvier 2020, a été produit pour une estimation à hauteur de 300 000 €, avec une marge d'appréciation de 15%.

Le bien a fait l'objet d'une déclaration d'intention de cession au profit de la ville de Niort, par délibération du Conseil d'administration du CCAS en date du 20 mai 2021, pour un prix net vendeur de 300 000 €. La désaffectation a été constatée par le CCAS et le déclassement préalable prononcé.

L'acquisition de l'ensemble immobilier cité ci-dessus, dont plan cadastral joint, est ainsi proposée au prix de 300 000 € nets vendeur, frais d'acquisition en sus à la charge de l'acquéreur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 10 rue du Mûrier et 7 à 13 rue du Petit Saint Jean, cadastré sections BO 89, 90, 91, 92 appartenant au CCAS de la Ville de Niort, pour un montant de 300 000 €, frais d'actes notariés en sus ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le compromis de vente et/ou l'acte de cession à intervenir ainsi que tous documents afférents.

**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

**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 10 janvier 2020.

Le directeur départemental des finances publiques
de la Vienne

**Mairie de NIORT à l'attention de
M.**

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

Dossier n° : 2020-79191V0053

Désignation du bien : Ensemble immobilier

Adresse du bien : 10 rue du Mûrier et 7 à 13 rue du petit Saint Jean, 79000 NIORT

VALEUR VENALE : 300 000€ avec une marge d'appréciation de 15%

1 – Service consultant Mairie de NIORT à l'attention de M.

2 – **Date de consultation** : 24/01/2020
 Date de réception : 24/01/2020
 Date de visite : Néant
 Date de constitution : 24/01/2020
 du dossier « en état »

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

Cession Amiable

4 – Description du bien

Commune : **NIORT**

Adresse : **10 rue du Mûrier et 7 à 13 rue du petit Saint Jean**

Référence cadastrale : BO 89, 90, 91 et 92

Description du bien :

L'immeuble sis au 10 rue du Mûrier(BO 89)

Construction ancienne sur 4 niveaux de 69m² au sol, avec une cave voutée sous partie comprenant :

-Au rez de chaussée : entrée, couloir, bureau. Pièce avec montée d'escalier vers les étages et accès à la cuisine sise au 15 rue du petit saint jean. Autre pièce à usage de salle de repos pour les enfants.

-Au premier étage : un appartement de 3 pièces en mauvais état.

-Au deuxième étage : un appartement avec cuisine, salle à manger et salon (suite dans l'immeuble sis au 13 rue du petit saint jean).

-Au troisième étage (sous toiture) : dégagement, une chambre, réserve, salle de bains et WC (indépendants mais attribués à l'appartement du dessous). Grand grenier.

L'immeuble sis au 13 rue du petit Saint Jean (BO 89)

Construction ancienne rénovée, de 3 niveaux sur 20m² au sol comprenant :

-Au rez de chaussée : local à usage de réserve.

-Au premier étage : salle de repos annexe avec coin de change

-Au deuxième étage : (suite de l'appartement précité) une grande chambre un cabinet de toilette-wc.

L'immeuble sis au 11 rue du petit Saint Jean (BO 91)

Construction ancienne rénovée, de 2 niveaux sur 22m² au sol comprenant :

-Au rez de chaussée : une pièce avec évier, servant d'entrée pour le personnel de la crèche.

-Au premier étage : local de psychomotricité (haut de plafond, planché étage supprimé)

L'immeuble sis au 9 rue du petit Saint Jean (BO 91)

Construction ancienne de 3 niveaux, rénovée, dans les 2 niveaux supérieurs, le tout sur 30m² au sol comprenant :

-Au rez de chaussée et cave, n'entrent pas dans l'évaluation, (propriété de M. VIGNARD)

-Au premier étage : salle à manger avec évier,

-Au deuxième étage : réserve-vestiaire, pièce avec douche et WC. Coin chaufferie.

L'immeuble sis au 7 rue du petit Saint Jean (BO 92)

Construction ancienne rénovée, de 2 niveaux sur 22m² au sol comprenant :

-Au rez de chaussée : sas d'entrée avec salle pour poussettes (ex bureau), chaufferie et cuve à fioul.

-Au premier étage : descente d'escalier, couloir, bureau et dortoir des bébés avec coin change.

Autres immeubles abritant les locaux de la crèche (sur BO 92)

1. Espace change (27,5m²) : en prolongement de la salle de repos du rez-de-chaussée situé au 10 rue du Mûrier, une salle de change avec coin cuisine.

2. Office (15m²) : petite cuisine de collectivité.

3. Salle de jeux (54m²) : pouvant servir de salle de sieste avec une grande rangée de placards.

4. Débarras et salle de propreté (25m²) : partie utilisée comme rangement et local « WC collectifs enfants- salle de bains »

5. Lavérie et WC (9m²)

6. Réserve (7,5m²)

5 – Situation juridique

- nom du propriétaire : CCAS de NIORT

- situation d'occupation : libre

6 – Urbanisme et réseaux

zone UCa au PLU, ensemble situé en centre ville et d'un accès difficile. Partie crèche en très bon état d'entretien. Aménagement très spécifique. Partie anciennes habitations en très mauvais état.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 300 000€.

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.

Poitiers, le 10 février 2020
Le Directeur Départemental des Finances Publiques
de la Vienne
Et par délégation,

A blue ink signature, appearing to be 'F. COUTON', is written over a large, light blue oval shape.

Florence COUTON
Responsable
de la Mission Domaniale

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

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

Date d'édition : 10/05/2021
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

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

