

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 11 MARS 2019**

**Délibération n° D-2019-84**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :  
le 05/03/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 18/03/2019

Bâtiment Place du Port - Cessions de la Ville de Niort au profit  
du Centre Communal d'Action Sociale

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFFRAULT, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN.

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Alain GRIPPON, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Alain PIVETEAU, ayant donné pouvoir à Madame Monique JOHNSON, Madame Elodie TRUONG, ayant donné pouvoir à Madame Josiane METAYER, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU

**Excusés :**

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Madame Nathalie SEGUIN.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Bâtiment Place du Port - Cessions de la Ville de Niort  
au profit du Centre Communal d'Action Sociale**

Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

La Ville et le CCAS ont pour projet la restructuration et l'extension d'un bâtiment pour le regroupement d'une crèche et de la Maison de quartier Centre-ville. A ce titre, le bâtiment sis 1, 2, 3, 5, 7 rue de Fontenay, propriété de la Ville, a été choisi pour ce projet.

Il est cadastré section BN n° 272, 277, 278, 279, 280, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637 d'une superficie totale de 1 923 m<sup>2</sup>.

Cet ensemble immobilier, qui était propriété de la Ville et du CCAS, est constitué d'un immeuble bâti sur 3 niveaux cadastrés BN n° 630, 632, 634 et 637, divisés en deux volumes, 1 et 2, dont le volume 2 est divisé en 8.

Afin de pouvoir réaliser ledit projet, il a été décidé de mettre fin à la copropriété. Pour ce faire, la Ville de Niort a décidé d'acquérir, par délibération en date du 19 octobre 2018, les lots 1 et 2 du volume 2. La réunion de tous les lots de l'immeuble par la Ville entraîne de plein droit la disparition de la copropriété, en application à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'emprise est également composée de parcelles non bâties, à usage de parkings et d'espaces enherbés, notamment.

La Ville cèdera au CCAS les locaux destinés à la crèche, soit:

- une emprise de terrain non bâti d'une superficie de 434 m<sup>2</sup> qui accueillera le projet d'extension sur les parcelles BN n°280p, BN n°278, BN n°277, BN n°630p, BN n°631, BN n° 632p, BN n°633p et BN n°635 ;
- 378 m<sup>2</sup> de bâtis clos et couverts, comprenant, notamment, les anciens lots 1 et 2 et les futures utilisations du site par le CCAS, cadastrées BN n° 632p, BN n°634p et BN n°637 ;
- une emprise non bâtie de 279 m<sup>2</sup> destinée à recevoir une aire de jeux pour la crèche sur les parcelles BN n°272p, BN n°633p et BN n°636

Conformément aux avis de France Domaine joints en annexe, le prix de cession sera de 70 €/m<sup>2</sup> pour les parcelles non bâties et de 225 €/m<sup>2</sup> pour les biens bâtis cédés par la Commune.

Cependant et en raison de l'enclavement de la parcelle non bâtie de 279 m<sup>2</sup>, sans accès sur rue et dans la mesure où elle a vocation à accueillir uniquement une aire de jeux pour la crèche, il est proposé de la céder au prix de 35 €/m<sup>2</sup>, soit des montants respectifs de 30 380 €, 85 050 € et 9 765 €.

L'ensemble de ces opérations de transactions immobilières fera l'objet de deux actes authentiques établis de manière concomitante par le notaire:

- signature d'un nouvel état descriptif de division volumétrique ;
- vente par la Ville des nouveaux volumes au profit du CCAS.

Les frais liés à la réalisation du premier acte authentique seront à la charge de la Ville de Niort et pour le second acte à la charge du CCAS.

Le CCAS délibèrera également sur ces points.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la cession au CCAS de 434 m<sup>2</sup> de surface non bâtie au prix de 70 €/m<sup>2</sup>, soit un montant de 30 380 €, de 378 m<sup>2</sup> de surface bâtie au prix de 225 €/m<sup>2</sup>, soit un montant de 85 050 € et 279 m<sup>2</sup> de non bâti à vocation d'aire de jeux au prix de 35 €/m<sup>2</sup>, soit un montant de 9 765 €. Le prix total de la cession sera de 125 195 € ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer l'acte notarié ainsi que le nouvel état descriptif de division en volumes ainsi que toutes les servitudes nécessaires.

**LE CONSEIL  
ADOPTE**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

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

Signé

Michel PAILLEY

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE  
Pôle Gestion publique  
DIVISION MISSIONS DOMANIALES  
11, RUE RIFFAULT  
B.P. 549  
86 021 POITIERS Cedex  
TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00  
Courriel : [ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Poitiers, le 30/07/2018

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Gilles LOMER  
Téléphone : 05 49 55 62 44  
Courriel : [gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : 2018-79191 V0736

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Cession d'une partie d'un ensemble immobilier bâti précédée d'une acquisition afin de faire cesser une copropriété.

**Adresse du bien :** 1,3,5,7 rue de Fontenay 79 000 NIORT

**VALEUR VÉNALE : IMMEUBLES BÂTIS ACHETES PAR LA COMMUNE : 225 €/m<sup>2</sup>**

**BIENS BÂTIS CEDES PAR LA COMMUNE : 225 €/M<sup>2</sup>**

**BIENS NON BÂTIS CEDES PAR LA COMMUNE : 70 €/m<sup>2</sup>.**

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

Affaire suivie par : Stéphane SYLVAIN Mairie de Niort

**2 - Date de consultation :**

**06 juillet 2018**

**Date de réception :**

**09 juillet 2018**

**Date de visite :**

**26 juillet 2018**

**Date de constitution du dossier « en état » 26 juillet 2018**

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

Opération d'acquisition et de cession immobilière

**4 - DESCRIPTION DU BIEN ET RÉFÉRENCE CADASTRALE**

Les biens sont situés rue de Fontenay à NIORT, sur les parcelles cadastrées BN 272,277,279,280,630,631,632,633,635,634,636,637 d'une superficie de 1 907 m<sup>2</sup>.

La commune entend acquérir les lots 1 et 2 soit 226 m<sup>2</sup> en très mauvais état pour faire cesser la copropriété.

Elle entend revendre les mêmes lots et y adjoindre une partie du lot 5 (81 m<sup>2</sup> en état très médiocre), une partie du volume 1 (48 m<sup>2</sup> en très mauvais état) et du non bâti (329 m<sup>2</sup>)

Conformément à la demande la valeur est exprimée au m<sup>2</sup>.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Copropriété CCAS et Mairie de NIORT
- Situation d'occupation : vide

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Situé en zone Uca : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

#### 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

 Sébastien Valerio  
Responsable 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*

  
MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE  
Pôle Gestion publique  
DIVISION MISSIONS DOMANIALES  
11, RUE RIFFAULT  
B.P. 549  
86 021 POITIERS Cedex  
TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00  
Courriel : [ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Poitiers, le 21/01/2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Gilles LOMER  
Téléphone : 05 49 55 62 44  
Courriel : [gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : 2019-79191 V0012

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Cession d'une partie d'un ensemble immobilier cadastré BN 272p et 636p

**Adresse du bien :** 1,3,5,7 rue de Fontenay 79 000 NIORT

**VALEUR VÉNALE : BIENS NON BÂTIS CEDES PAR LA COMMUNE : 70 €/m<sup>2</sup>.**

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

Affaire suivie par : Stéphane SYLVAIN

Mairie de Niort

**2 - Date de consultation :**

**21 décembre 2018**

**Date de réception :**

**07 janvier 2019**

**Date de visite :**

**non visité**

**Date de constitution du dossier « en état »** 07 janvier 2019

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

Opération de cession immobilière au CCAS

**4 - DESCRIPTION DU BIEN ET RÉFÉRENCE CADASTRALE**

Les biens sont situés rue de Fontenay à NIORT, et font partie d'un ensemble immobilier plus vaste sur les parcelles cadastrées BN 272,277,279,280,630,631,632,633,635,634,636,637 d'une superficie de 1 907 m<sup>2</sup>.

La commune entend céder au CCAS, la partie cadastrée BN 272p et 636p qui n'est pas bâtie mais est enclavée sans accès sur rue. Cette cession intervient dans un cadre plus global de regroupement d'une crèche et du centre socio-culturel.

Conformément à la demande la valeur est exprimée au m<sup>2</sup>.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : Mairie de NIORT
- Situation d'occupation : vide

#### **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Situé en zone Uca : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle

#### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

18 mois

#### **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

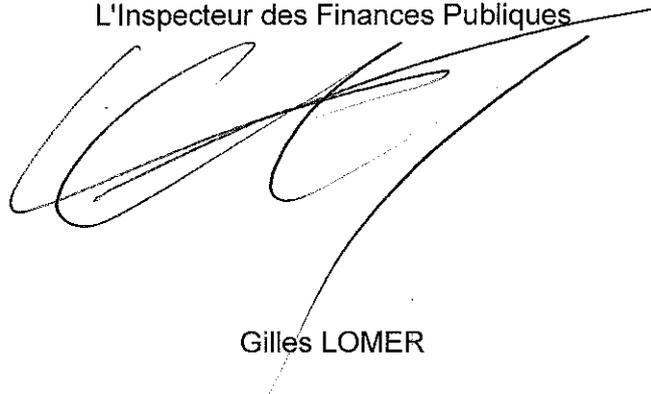
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques



Gilles LOMER

*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*

Département des DEUX-SEVRES

Commune de NIORT

" 1-5, Rue de Fontenay "

Ville de NIORT / CCAS

Parcelles cadastrées section BN n° 272, 277, 278, 280, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636 et 637

# PLAN DES SURFACES A VENDRE AU CCAS

			Echelle : 1 / 500
A	1er Mars 2019	Création du plan des surfaces à vendre au CCAS	T. Co
B			Dossier : 180696
C			Fichier : 180696-surface
D			Date d'Impression : 1 mars 2019
E			

**M. PACAUD Philippe**, Géomètre-Expert  
140, Avenue de Paris  
79000 NIORT  
Tel: 05 49 33 09 49 Fax: 05 49 33 56 51  
Courriel: niort@siteaconseil.fr  
Site internet: <http://www.siteaconseil.fr>

