



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

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2024

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 17/09/2024

Publication :
le 27/09/2024

Délibération n° D-2024-332

Acquisition d'un immeuble - Passage du Commerce - BR251,
BR252 et BR451

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Nicolas VIDEAU, 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, 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 Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Michel PAILLEY, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN

Excusés :

Madame Yvonne VACKER.

**Direction de l'Optimisation du
Patrimoine et de sa Transition
Énergétique**

**Acquisition d'un immeuble - Passage du Commerce -
BR251, BR252 et BR451**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Le propriétaire de l'immeuble sis 14 passage du Commerce à Niort, cadastré BR251, BR252 et BR451, a fait une démarche volontaire d'offre de cession de son immeuble auprès de la Ville de Niort. La verrière du passage du commerce, propriété communale, se trouve pour partie en appui sur l'immeuble.

Cet immeuble est classé en R+3 pour une superficie développée d'environ 122 m² et en bon état d'entretien.

Au rez-de-chaussée et au premier étage se situe un local professionnel : un salon de coiffure en activité et ses réserves. Au 2^{ème} et 3^{ème} étage se trouve un appartement T2 duplex de 43 m².

Le patrimoine bâti, objet de la vente, se situe dans un secteur ciblé par la Ville de Niort pour en assurer le développement urbain, dans le cadre du programme stratégique Action Coeur de Ville, s'appuyant sur l'intensification du rapport entre l'emploi, l'activité et l'habitat, et le déploiement des moyens mis en œuvre afin de concilier qualité urbaine et environnement paysager naturel et patrimonial.

L'enjeu pour la Ville de Niort est de valoriser l'identité patrimoniale du passage du Commerce, tout en s'inscrivant dans la modernité, pour affirmer son attractivité urbaine et commerciale de part et d'autre du passage et conforter son rôle de lien entre la rue Victor Hugo et la place du Temple.

La Ville de Niort souhaite renforcer la diversité, améliorer la qualité de l'offre commerciale et, surtout, requalifier de manière qualitative le passage du Commerce. Sa localisation revêt un intérêt manifeste pour la collectivité de par sa position stratégique au sein du passage. De plus, sur cet immeuble, une partie de la verrière prend appui et sa cave est traversée par des canalisations d'eaux pluviales provenant de la verrière.

Un avis des domaines sur la valeur vénale du bien en date du 13 mars 2024 a été produit pour une estimation à hauteur de 212 000 €, avec une marge d'appréciation de 10%.

Après négociation amiable avec les propriétaires, un accord a été trouvé au prix de 233 000 € net vendeur, frais d'acte en plus à la charge de l'acquéreur.

Il est proposé l'acquisition par la Ville de Niort de la propriété au montant de 233 000 € net vendeur.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'acquisition de l'immeuble sis 14 passage du commerce, cadastré BR251, BR252 et BR451, au prix de 233 000 € net vendeur, frais d'acte en sus à la charge de l'acquéreur ;

- autoriser la signature de l'acte authentique et de tout document afférent.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Aurore NADAL

Le Président de séance

Jérôme BALOGÉ

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : BR
Feuille : 000 BR 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/200

Date d'édition : 30/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

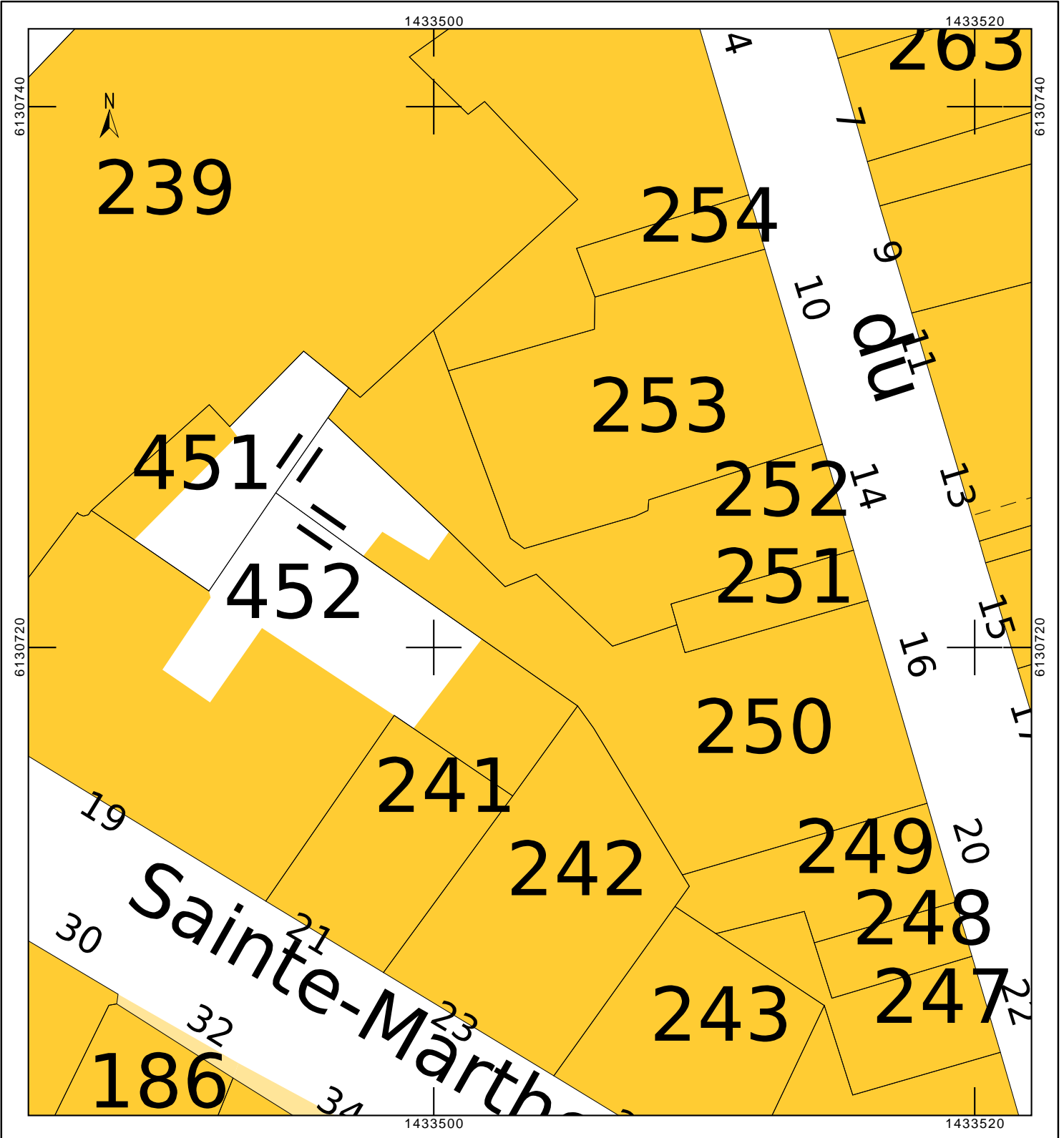
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF
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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

11, rue Riffault – CS 70549

- 86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

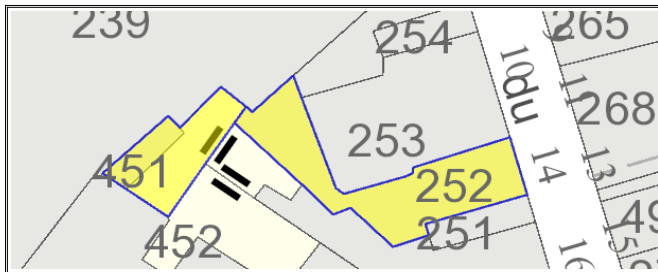
Ville de Niort

Réf DS:16531238

Réf OSE : 2024-79191-15832

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Ensemble immobilier mixte

Adresse du bien : 14 Passage du commerce, 79 000 Niort

Valeur : 212 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :

2 - DATES

de consultation :	27/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Offre de vente du propriétaire pour un montant de 250 000€ d'un immeuble mixte au sein du passage du commerce à Niort à la ville de Niort avant de positionner le bien sur le marché immobilier de Niort, suite à la demande de la ville de Niort du plan façade.

La ville de Niort a lancé un plan façade dont l'enjeu est de valoriser l'identité patrimoniale du Passage du Commerce. Il s'agit de promouvoir un ensemble homogène avec pour les RDC commerciaux un rythme et des pilastres encadrant les portes d'entrées qui devront retrouver leurs caractéristiques d'origine pour accéder aux étages et le chaînon de corniche surplombant les devantures, retrouvant un alignement horizontal dans lequel s'inscriraient les enseignes.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort se situe à 50 minutes en voiture de la Rochelle (64 km) et de la côte atlantique. La ville se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 (Paris-Bordeaux) et l'A83 (Nantes Bordeaux), à 50 minutes de Poitiers (76 km), 1h30 de Nantes (144 km), 1h50 de Bordeaux (185 km), 3h45 de Paris (409 km). Le TGV Atlantique place Niort à moins de 2h de Paris. Les aéroports de Poitiers et La Rochelle proposent des vols directs vers des villes françaises ou européennes. Avec plus de 59 000 habitants, Niort est la ville-centre d'une communauté d'agglomération d'environ 121 000 habitants (40 communes). Son aire urbaine s'étend sur 74 communes. La ville concentre plus de 60 % des emplois de l'aire urbaine et polarise la majorité des déplacements domicile-travail. La présence sur son territoire des sièges nationaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL Assurances en a fait la capitale française des mutuelles d'assurance, la 4e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

Le bien se situe dans le centre piétonnier hyper commercial de Niort, au sein du passage du commerce, galerie marchande historique de Niort.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	BR 252	14 Pas du commerce	73m ²	Immeuble mixte
Niort	BR 451	14 pas du commerce	37m ²	Dépendance
Niort	BR 251	Pas du commerce	14m ²	Droit indivis accès étages

Le site est très bien placé au sein du passage commercial Victor Hugo, très belle visibilité commerciale.

Des locaux professionnels sont situés au 1er étage. La visibilité commerciale étant différente, les surfaces situées en étages et en nature de réserve sont considérées comme des surfaces annexes pondérées à 0,5.

Seule la superficie de la partie d'appartement ne sera pas pondérée.

1- Les parties en nature de local professionnel respectivement de superficie 38m² pour le salon de coiffure est retenue en totalité, les autres surfaces de 20m² pour la réserve et 20,86m² pour l'espace aménagé au 1^{er} sera retenu avec une pondération à 0,5.

Surface utile retenue = $38\text{m}^2 + 0,5 \times (20 + 20,86)\text{m}^2 = 58,43\text{m}^2$

2- Les 2^{eme} et 3^{eme} étage sont en nature d'appartement de surface habitable 43,88m², et seulement 27m² loi carrez le dernier étage étant un grenier aménagé en chambre dont les 3/4 ont une hauteur inférieure à 1m80.

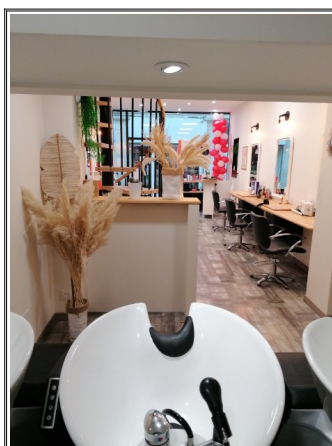
Surface habitable retenue : 43m²

En effet, les termes de comparaison sont analysés selon les données cadastrales. Les surfaces habitables doivent être déclarées de plinthes à plinthes.

4.4. Descriptif

Immeuble avec un commerce en RDC et R+1, et un appartement en R+2 et R+3.

Au RDC un salon de coiffure 'LN' avec un espace coiffure et espace shampoing, dans le prolongement perpendiculairement se trouve une réserve d'environ 20m² qui dispose d'un accès à une cour de 30 m².

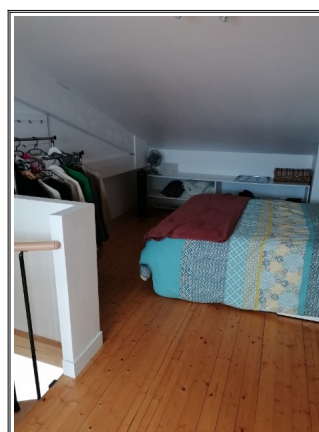


Au 1er étage des sanitaires, un bureau et une petite cuisine pour le personnel a été aménagé.

Ces parties professionnelles sont louées par bail commercial de 9ans pour un montant de 7 920€/an HT. (28/08/2018-27/08/2027).



Au R+2 et R+3 un appartement en location de 43m², avec pièce de vie, salle de douche avec WC et à l'étage la chambre, sous les toits.



L'ensemble a été refait à neuf depuis l'acquisition le 02/05/2018.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Mme par acte du 02/05/2018

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est occupé par bail commercial de 9ans (partie professionnelle)/ pas d'information pour le logement.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone UCa du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016, Modification n°1 approuvée le 10 avril 2017 Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 décembre 2018 Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019 Modification simplifiée n°2 approuvée le 10 février 2020 Modification simplifiée n°3 approuvée le 14 décembre 2020.

Cette zone correspond au centre urbain, aux faubourgs périphériques et aux villages urbains. Ces territoires comportent une pluralité de fonctions voisines, superposées et caractérisées par une forte densité de constructions. La zone UC recouvre le centre-ville de Niort étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort. Elle est constituée notamment du secteur suivant : ■ UCa : secteur du centre-ville et des faubourgs du 19^{ème} siècle.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

A/ Etude de marché pour l'appartement

Recherche de cession de biens en nature habitation (appartement) en état à 300m aux alentours du 14 Passage du Commerce à Niort sur la période de 02/2021 à 02/2024 de superficie compris entre 20 et 40m² sur la section BR:

<i>Biens bâtis appartement: ... - valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface habitable	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	07/08/2023	6 rue du temple, Niort	BR 313/30/149	39m ²	111 000€	2 846,15€/m ²	
2	31/01/2022	6 rue du temple, Niort	BR 313/33/96	20m ²	44 500€	2 225€/m ²	
3	27/06/2023	6B rue ste marthe, Niort	BR 216/3	38m ²	76 000€	2 000€/m ²	
4	20/09/2022	6 rue Macaudrie, Niort	BR/ 102/7/12/1	40m ²	64 200€	1 605€/m ²	
5	11/05/2022	11 rue Mellaise, Niort	BR104/3	38m ²	79 000€	2 078,95€/m ²	
6	18/10/2023	11 rue Mellaise, Niort	BR104/1	34m ²	82 000€	2 411,76€/m ²	
7	30/08/2023	50 rue Mellaise, Niort	BR441/17/7	35m ²	75 000€	2 142,86€/m ²	
8	31/10/2023	26 rue du Petit Banc, Niort	BR 447/16/2	25m ²	68 900€	2 756€/m ²	
						moyenne	2 258€/m ²

Un tarif intermédiaire entre le tarif moyen et le tarif bas de cette sélection d'appartement en état de 2 000€/m² sera retenu, alors même que l'appartement a été refait à neuf.

Cela permet de prendre en considération l'impact de la partie mansardée du 2^{ème} étage.

Soit pour 43m² de surface habitable retenue, soit 86 000 €

Cela reste cohérent avec le tarif haut appliqué à la surface Carrez 27 m² x 2846,15 = 76 846 €

Cette valeur légèrement inférieure correspond au fait que la surface inférieure à 1m80 donne cependant un volume utile à l'appartement et participe à son charme.

B/ Étude pour le local commercial

Recherche de cession de biens à usage professionnel à 500m aux alentours du 14 Passage du Commerce à Niort sur la période de 10/2020 à 10/2023 :

Biens bâtis : magasin... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	10/03/2021	8 rue Ste Marthe, Niort	BR200- lot1	63,83m ²	UCa	80 000€	1 253,33€/m ²	Lot 1 : magasin , WC et reserve au RDC
2	09/06/2021	24 rue Ste Marthe, Niort	BR 458	125m ²	UCa	150 000€	1 200€/m ²	Immeuble dans sa globalité
3	17/01/2022	38 rue St Jean, Niort	BO 99 -lot 1	33m ²	UCa	40 000€	1 212,12€/m ²	Local commercial et WC au RDC
4	06/05/2021	Rue Victor Hugo, Niort	BW 14/15/401 - lot 1	229,79m ²	UCa	718 482€	3 126,69€/m ²	Local commercial avec entrée principal rue Victor Hugo et sortie de secours rue du Faisan
5	21/02/2022	2 rue Victor Hugo, Niort	BO 19-lot 1 et 2	80,99m ²	UCa	324 800€	4 010,37€/m ²	RDC destination commerciale et 1 ^{er} étage destination bureau.

La moyenne de cette sélection est de : 2 160€/m².

Le local commercial étant en bon état bien qu'une trace d'humidité dans la réserve soit visible, ce tarif sera appliqué au 58,43m² retenu, soit 126 208,8€ arrondie à 126 000€.

En complément une recherche pour immeuble de rapport a été effectuée sur Niort à 100m autour du passage du commerce entre 02/2021 et 02/2024

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)
191//BR/173//	79	NIORT	24 RUE DE L ARSENAL	16/03/2021	1850	69	111 010	1608,84
191//BR/160//	79	NIORT	9 RUE DE LA COMEDIE	06/08/2021	1780	249	300 000	1204,82
191//BR/457//	79	NIORT	22 RUE SAINTE-MARTHE	12/12/2023	1880	141	305 000	2163,12

Le tarif haut de 2 160€/m² sera retenu pour tenir compte de l'état d'entretien de l'ensemble, soit pour les 58,43m² (local professionnel) + 43 m² (surface habitable) une valeur vénale de 219000 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Par la méthode analytique , l'ensemble immobilier mixte a une valeur vénale de 86 000€+126 000€ soit 212 000€.

Par comparaison avec les immeubles mixtes la valeur vénale est de 219 000 €.

Il est à noter que le marché immobilier est en chute depuis 2023. De plus, le Plan façade est en cours et aucune information n'a été transmise pour l'état de la toiture et de l'isolation, les diagnostics énergétiques n'ont pas été transmis.

Ces éléments conduisent à retenir la valeur vénale basse de 212 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 212 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière respectivement à 233 000€ arrondi.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acheter à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acheter à un prix plus haut.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,
Valérie Servant



Inspectrice des Finances publiques