

DEPARTEMENT  
DES  
**DEUX-SEVRES**



**VILLE DE NIORT**

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

**SEANCE DU 26 JUIN 2018**

**Délibération n° D-2018-291**

Ensemble immobilier 237-239 rue de Ribray - Bail  
emphytéotique entre la Ville de Niort et l'Association Centre  
d'Etudes Musicales

Conseillers en exercice : 45

Votants : 41

Convocation du Conseil Municipal :  
le 20/06/2018

Affichage du Compte-Rendu Sommaire  
et affichage intégral :  
le 03/07/2018

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Alain GRIPPON, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Madame Elodie TRUONG, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Nathalie SEGUIN.

**Secrétaire de séance :** Romain DUPEYROU

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Christine HYPEAU, Madame Dominique JEUFFRAULT, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Luc DELAGARDE, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Sylvette RIMBAUD, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Agnès JARRY, ayant donné pouvoir à Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Simon LAPLACE, ayant donné pouvoir à Monsieur Marc THEBAULT, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Alain BAUDIN, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE

**Excusés :**

Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

**Direction Patrimoine et Moyens**

**Ensemble immobilier 237-239 rue de Ribray - Bail  
emphytéotique entre la Ville de Niort et l'Association  
Centre d'Etudes Musicales**

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 de Niort a souhaité impulser un processus de renouveau commercial et résidentiel au sein du périmètre de la Galerie Victor Hugo. L'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) est aujourd'hui mandaté par la Ville de Niort, par voie de convention, pour réaliser l'acquisition de chacun des lots composant la Galerie Victor Hugo nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de renouveau commercial et résidentiel. Ce dernier organise également la libération des locaux encore occupés par les actuels exploitants ou occupants.

Le Centre d'Etudes Musicales (CEM) occupe actuellement des locaux au sein de la galerie Victor Hugo situés à l'étage avec les inconvénients suivants :

- non-conformité par rapport à la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP) ;
- acoustique inadaptée à l'activité réalisée.

C'est dans ce contexte que dès le début de l'année 2017 et notamment afin de permettre à l'EPFNA d'acquiescer tous les lots nécessaires à la réussite de ce projet de requalification urbaine, une recherche active de locaux conformes aux attentes du CEM a pu être initiée pour envisager son déplacement.

Afin de concilier les attentes de toutes les parties, il est proposé de louer au Centre d'Etudes Musicales, sous forme d'un bail emphytéotique, l'ensemble immobilier situé 237-239 rue de Ribray, cadastré section DR n°1, 642 et 853. L'Association prendra à sa charge, outre les frais d'acte notarié, les travaux de réhabilitation du bâtiment pour un montant estimé à 90 000 €.

Afin de permettre l'équilibre financier de l'opération de réhabilitation par l'Association tenant compte du contexte particulier de cette situation, il est proposé de consentir un loyer annuel de 1 900 € sur une durée 25 ans. Ce loyer sera révisé à l'expiration de chaque année sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction. Il s'agit pour la Ville de contribuer, en accompagnant le déplacement du CEM, à la mise en œuvre de l'opération de la galerie Victor Hugo dans le cadre du projet Action Cœur de Ville.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- consentir à l'Association Centre d'Etudes Musicales (CEM) un bail emphytéotique concernant les locaux situés 237-239 rue de Ribray, cadastrés section DR n°1, 642 et 853 ;
- consentir un loyer annuel de 1 900 € durant 25 ans, révisable chaque année selon l'indice INSEE du coût de la construction ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le bail emphytéotique.

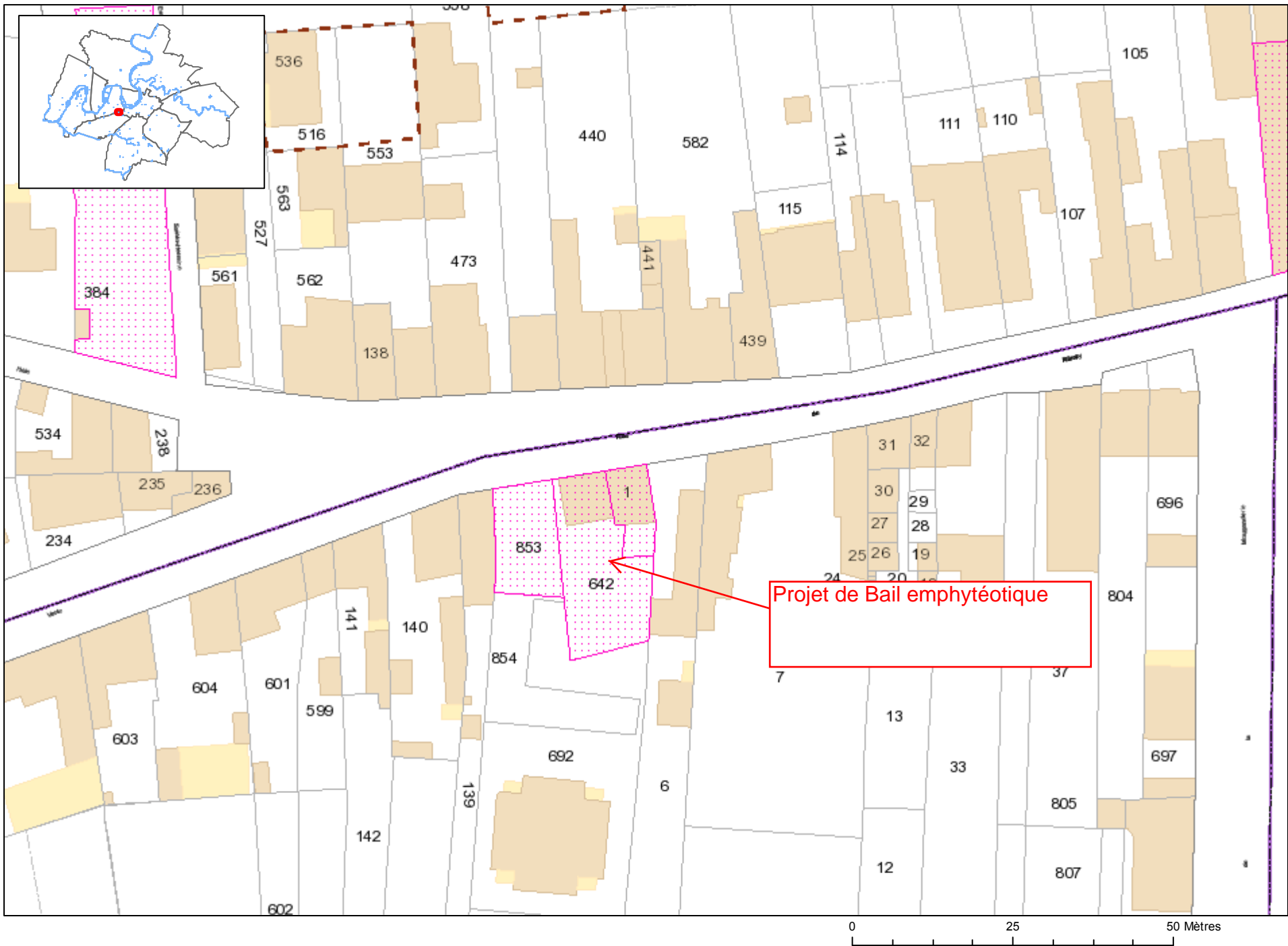
**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	4

Pour le Maire de Niort,  
**Jérôme BALOGE**  
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)

Le 23/05/2018

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par :

Téléphone :

Courriel : \_\_\_\_\_@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2018-79191V0356

à

Monsieur le Maire

1 place Martin Bastard

CS58755

79027 NIORT CEDEX

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE DE BUREAUX**

**ADRESSE DU BIEN : 237-239 RUE DE RIBRAY À NIORT**

**VALEUR REDEVANCE ANNUELLE : 11 450 €**

**Une marge d'appréciation de +/- 5 % pourra être appliquée.**

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

*Affaire suivie par :*

**2 - Date de consultation**

**Date de réception :** 23 mars 2018

**Date de visite :** 24 avril 2018

**Date de constitution du dossier « en état » :** 24 avril 2018

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

Délocalisation du centre d'étude musicales dans le cadre du projet municipal de la Galerie Victor Hugo.

La commune de Niort projette de donner à bail emphytéotique d'une durée de 25 ans l'immeuble décrit ci-dessous.

La commune prend à sa charge le changement de la chaudière pour un montant de 13268,44 € (devis fournit par le consultant)

L'emphytéote, pour sa part, envisage des travaux de mises aux normes d'accessibilité, des travaux pour l'acoustique et des travaux de peinture pour un montant total de 90 000 € (montant fourni par le consultant).

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

- section DR 1, 642, 853 : contenance 83m<sup>2</sup>, 306 m<sup>2</sup> 173 m<sup>2</sup>

Description du bien :

Ensemble immobilier à usage de bureaux avec parking

Au sous sol : cave,

Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée, 2 bureaux, un dégagement avec escalier et sortie de secours, un WC, et 3 bureaux (dont un plus grand),

Au 1<sup>er</sup> étage : Palier espace détente, 2 bureaux, un WC et 3 bureaux dont un plus grand,

Au 2<sup>ème</sup> étage Palier et 3 bureaux.

Pour une surface utile de 242 m<sup>2</sup> (donnée fournie par le consultant).

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Niort

- Situation d'occupation : bien libre d'occupation

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le terrain est situé en zone UM au PLU en vigueur.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La redevance annuelle est déterminée par la méthode de l'apport net.

La redevance annuelle du bien est estimée à **11 450 €**

**Une marge d'appréciation de +/- 5 % pourra être appliquée.**

#### 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,



F. GUYON

*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*