

niort agglo

Agglomération du Niortais

APPEL À PROJETS

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

14 – 16 RUE SAINT MAIXENT – 79000 NIORT



Une opportunité foncière au cœur d'un territoire dynamique

Contact :

Florent LHOMEDET

Chef de service | Patrimoine Foncier et Assurances

Tél : 05 49 78 91 71

Courriel : florent.lhomedet@agglo-niort.fr

niort agglo
Agglomération du Niortais

Communauté d'Agglomération du Niortais | 140 rue des Equarts | CS 28770 - 79027 Niort
Cedex. www.niortagglo.fr

1. Présentation de la collectivité

La Communauté d'agglomération du Niortais (Niort Agglo) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé dans le **département des Deux-Sèvres** (Nouvelle-Aquitaine). Elle regroupe **40 communes** et constitue un territoire autour de Niort, ville-centre et chef-lieu du département.

S'étendant sur environ 815 km², Niort Agglo rassemble plus de 120 000 habitants, avec une diversité géographique et urbaine allant de zones rurales aux pôles urbains autour de Niort.

La communauté d'agglomération exerce **un ensemble de compétences essentielles au développement du territoire** pour renforcer l'attractivité et la cohésion de l'aire urbaine niortaise, notamment en matière de développement économique, aménagement de l'espace, gestion des services publics (eau, assainissement, déchets), environnement, ainsi que des actions dans le domaine de culture, sport et cadre de vie.

Elle est pilotée par un conseil communautaire composé d'élus représentant chacune des communes membres, sous la présidence de Monsieur Jérôme BALOGÉ.



2. Objet de l'appel à projets

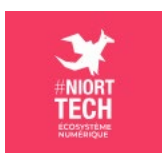
Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les **sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances** et elle est la **capitale régionale de l'économie sociale et solidaire**.

Le présent appel à projets a pour objet la **cession d'un bien immobilier** appartenant au domaine privé de la collectivité, situé à **NIORT (79000), 14-16 rue SAINT MAIXENT** (en centre-ville de NIORT, à proximité directe de la Place de la Brèche et de son parking), conformément au plan de cadastre ci-joint, en vue de la réalisation d'un projet conforme aux objectifs définis ci-dessous.

Il est ici précisé que le **bien** objet du présent appel à projets est **contigu à l'espace Niort Tech**, lieu-ressources de la filière du numérique et de l'innovation, qui occupe une partie des anciens locaux de la Mutualité sociale agricole.

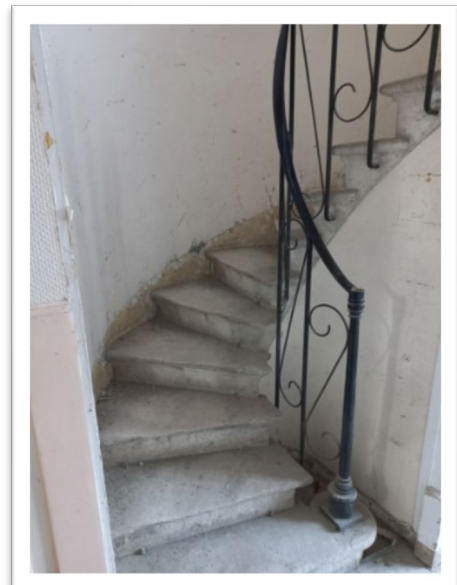
Des structures d'enseignement supérieur et des entreprises y sont hébergées, des travailleurs nomades y sont accueillis.

La Communauté d'Agglomération du Niortais, qui a rénové le bâtiment principal en 2018 et 2019, poursuit la restructuration du site, qui consiste à reconverter l'arrière du site et à y aménager 1900 m² de bureaux, salles de cours, espaces de coworking, ateliers dédiés au numérique, à l'enseignement supérieur et à l'innovation, et 500 m² de patio végétalisé.



3. Présentation du bien

- Adresse : **14-16 rue SAINT MAIXENT – 79000 NIORT**
- Références cadastrales : Parcelles cadastrées section **BS** numéros **90, 91p, 92p, 103 à 107**.
- Surface du terrain : **466 m²**
- Surface bâtie : **Bâtiment en R+2 de 80 m² chacun soit une surface totale de 240 m²**
- Description du bâti : **bâtiment de caractère architectural** présentant des éléments patrimoniaux remarquables à protéger : la façade côté rue SAINT MAIXENT ainsi que l'escalier intérieur
- Etat général : Le **bâtiment a été entièrement curé** et nécessite des travaux d'aménagements intérieurs et extérieurs importants.



4. Situation juridique et urbanistique



- Propriété : Communauté d'Agglomération du Niortais
- Classement au PLUld : Zonage AAa - Centre urbain de NIORT
- Servitudes connues :
 - **Servitudes d'utilité publique** :
 - Périmètre délimité des abords des monuments historiques classés et inscrits
 - Périmètre AVAP
 - AVAP Secteurs
 - Servitude aéronautique de dégagement
 - Patrimoine architectural très intéressant à conserver AVAP (façade rue SAINT MAIXENT et escalier intérieur)
 - **Servitudes conventionnelles** : cf annexe
- Contraintes spécifiques :
 - **Contraintes urbanistiques** :
 - Droit de préemption Urbain renforcé au profit de la Ville de NIORT
 - Droit de préemption commercial
 - Secteur archéologique zone A (zone de saisine tous dossiers)
 - OAP Commerce – Centralité majeure NIORT Hyper centre
 - Zone de sismicité modérée (zone 3)
 - Arrêté préfectoral de protection de biotope - arbres têtards
 - **Contraintes UDAP 79** :
 - la façade donnant rue de SAINT MAIXENT devra être restaurée avec soin au niveau de la maçonnerie en pierre de taille, mais aussi des menuiseries. Vigilance sur les remplacements de portes et de fenêtres pour que les modèles soient identiques.
 - Pour la façade arrière, une recomposition pourrait être bien perçue. Une expression contemporaine pourrait être admises.

5. Objectifs poursuivis par la collectivité

Le bâtiment, qui a été entièrement curé, présente à ce jour 3 plateaux de 80 m² environ, auquel s'ajoutent les dépendances voisines situées de l'autre côté de la venelle, cadastrées section BS numéro 103 à 107.

L'objectif poursuivi par la collectivité pour ce bien est de favoriser la production de logements de grandes surfaces (T3, T4 ou plus).

Le porteur de projet pourra être indifféremment un professionnel de l'immobilier pour la production de logements destinés à être revendus ou un particulier pour la réalisation de sa résidence principale.

6. Conditions de la cession

- Le bien sera cédé par acte notarié
- L'offre de cession est libre (estimation du Domaine : 228 700 €)
- Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur

7. Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront fournir un dossier comprenant :

- Présentation du porteur de projet ;
- Note détaillée de la présentation du projet ;
- Esquisse ou plans prévisionnels ;
- Planning prévisionnel ;
- Plan de financement ;
- Offre financière d'acquisition de l'assiette foncière ;
- Coordonnées du responsable de projet.



APPEL À PROJETS

8. Critères de sélection

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

- Qualité et cohérence du projet au regard des objectifs : 40%
- Prix proposé : 30%
- Faisabilité technique et financière : 20%
- Impact territorial et retombées locales : 10%

9. Modalités de remise des candidatures

- Format : version papier par courrier ou dématérialisée en pdf

10. Calendrier prévisionnel

- **Publication de l'appel à projet**
- **Visite du site** : A compter du 17 août 2026
- **Date limite questions** : 7 septembre 2026
- **Date limite de remise des offres** : 28 septembre 2026
- **Choix du lauréat** : 26 octobre 2026

Pour plus d'informations :

Florent LHOMEDET

Chef de service | Patrimoine Foncier et Assurances

Tél : 05 49 78 91 71

Mail : florent.lhomedet@agglo-niort.fr

