

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/09/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549  
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances  
publiques de

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : [ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : [valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr)

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

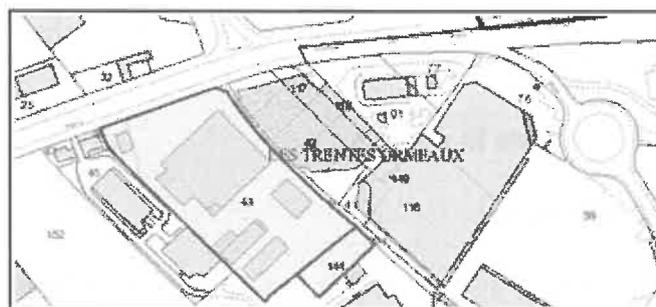
Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS: 9955479

Réf OSE : 2022-79191-70252

**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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :

Ensemble immobilier – Ateliers de Mécanique

Adresse du bien :

374 av de Paris, 79 000 NIORT

Valeur :

1 112 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN)

## 2 - DATES

de consultation :	21/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/06/2021
du dossier complet :	21/09/2022

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le développement économique est la première compétence obligatoire assurée par l'Agglomération. Son rôle : offrir les conditions favorables au développement des entreprises sur son territoire et renforcer son tissu économique. Elle a pour mission d'accompagner les projets de toute nature par un soutien à l'investissement, la recherche de financement, l'aide à la création d'entreprises et à l'implantation sur une des zones d'activités économiques qu'elle aménage et commercialise. Elle favorise aussi la recherche immobilière des entreprises sur son territoire, les aide au recrutement et soutient l'innovation.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

C'est dans le cadre de cette mission de développement économique que la CAN souhaite préempter sur ce site et ainsi permettre à de multiples entreprises de s'implanter sur cette zone économique.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner du 28 juillet 2022 porte sur un montant de 1 600 000€ pour l'ensemble avec une obligation de maintenir le bail commercial de 9 années pour permettre le déménagement de l'activité sur un nouveau site. De plus un engagement de régularisation de TVA pour 9 468€ est pris par le futur acquéreur. Les servitudes de passage conventionnelles sont indiquées dans l'acte notarié au profit des parcelles concernées par la vente.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Niort, ville centrale du département des Deux-Sèvres, siège de la CAN qui regroupe quarante communes. Niort est un centre commercial et logistique important à la croisée des autoroutes A10 et A83 dont l'économie repose principalement sur le secteur tertiaire (assurances, banques, assistance, entreprises de services numériques, cabinets de conseils et juridiques, vente par correspondance...). La ville est célèbre pour accueillir notamment le siège des principales mutuelles d'assurance françaises comme la MAIF, et est considérée à ce titre comme l'une des capitales françaises de l'économie sociale.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'avenue de Paris est un des axes majeurs d'accès à Niort en provenance de Poitiers. Cet axe se situe notamment sur les zones économiques de Chauray et de Niort avec l'emprise importante du groupe E. Leclerc.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	HW43	374 av de Paris	10319m <sup>2</sup>	Entreprise de mécanique
	HW144	374 av de Paris	886m <sup>2</sup>	Non bâti
TOTAL			11205m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Ensemble immobilier comprenant à l'entrée de la parcelle HW 43, une maison de gardien de 70m<sup>2</sup> de surface habitable, de plain-pied avec une cave.

En 2021, lors de la visite, le pavillon devait à nouveau être occupé.



Un grand bâtiment comportant l'accueil, les bureaux et parties administrative, le magasin et des ateliers avec ponts roulants.



A l'arrière de ce bâtiment, 3 hangars simples peaux dont deux sans dalle béton.



En arrière de ces bâtiments et hangars, la parcelle HW 144, non bâtie, en nature d'espace vert ou TAB.

Entre ces deux parcelles, un accès est ouvert permettant l'accès aux parcelles voisines HY 2,3 et 4 (propriété des 3 ormeaux distribution) pour un accès à la rue Peter Barlow sous forme de servitude de passage.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Le pavillon a une surface habitable de 70m<sup>2</sup>. Le grand bâtiment a une surface de plancher de 2400m<sup>2</sup>.

Les 3 hangars ont des superficies respectives de 170m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup> pour les deux hangars sans dalle béton, le troisième a une superficie de 323m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

SEIA REDIEN et Fils

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est vendu avec une obligation de location sur 9 ans.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Le bien se situe en zone UE du PLU en vigueur sur Niort, approuvé le 11/04/2016 et modifié le 14/12/2020.

La zone UE couvre l'ensemble des zones d'activités économiques. Sont également inclus dans cette zone des secteurs diffus regroupant des activités hors site en activités ou en friche qu'il y aura lieu de maintenir dans leurs destinations d'origines afin de conserver la complémentarité habitat/activités sur l'ensemble de la Ville.

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

La 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

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

**A/ Recherche pour la parcelle HW 144 non bâti** : Dans le périmètre proche du bien à estimer en zone UE

La recherche ayant été effectuée sur la section HW par BNDP (base nationale des données patrimoniales), la sélection ci-dessous comprend des actes de 2004 à 2021.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	31/03/2021	64 rue des Maisons Rouges, Niort	HW27/28	11696m <sup>2</sup>	UE	492 000€	42€/m <sup>2</sup>	Démolitions des bâtiments pour construction d'un complexe sportif	
2	31/03/2015	Rue des Herbillaux , Niort	HW 135/136	5663m <sup>2</sup>	UE	270 000€	47,69€/m <sup>2</sup>	Partie site Cartorel	
3	2011	Rue J Francois Cail, Niort	IB103	3823m <sup>2</sup>	UE	95575€ HT	25€/m <sup>2</sup> HT		
4	30/06/2008	Rue des Herbillaux, Niort	HW 152/HW 154	11928m <sup>2</sup> / 11395m <sup>2</sup>	UE	389350€/370337,5€	32,5€/m <sup>2</sup>		
5	14/06/2004	346 av de Paris, Niort	HW 190/192/187	2085m <sup>2</sup>	UE	120930€	58€/m <sup>2</sup>	Apport en société	
							moyenne	41,04€/m <sup>2</sup>	

Les 3 derniers termes de cette sélection sont anciens, par conséquent non retenus pour l'estimation.

Les deux premiers termes de 2021 et 2015 sont proches et correspondent à des terrains à bâtir, par conséquent pour tenir compte de l'évolution du marché le prix haut de 47,69€/m<sup>2</sup> sera retenu.

La parcelle HW 144 se situe en arrière du site industriel REDIEN, cependant elle bénéficie des servitudes de passage sur les parcelles HY2,3,4 et par conséquent d'un accès à la voie publique.

Les offres de TAB en ZAE les plus proches du bien à estimer sur Niort par la CAN sont de 50€/m<sup>2</sup> HT, pour des terrains à bâtir comme l'indique le tableau ci-dessous :

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPOLOGIE	SURFACE TOTALE (EN M2)	SURFACE COMMERCIALISABLE VIABILISÉE (EN M2)	PRIX DE VENTE
CHAURAY	PA Le Trévins	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	300 000	13 853	50 € HT/m2
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 965	50 € HT/m2
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	693 000	33 729	50 € HT/m2
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m2

Par rapport à ces offres le prix de 47,69€/m<sup>2</sup> du TAB est cohérent.

Compte-tenu de l'absence d'espace libre sur cette zone, de l'ancienneté du terme dans un marché à la hausse, le tarif de 50€/m<sup>2</sup> sera retenu.

La valorisation de la parcelle HW 144 de 886m<sup>2</sup> est de 886\*50 = 44 300€.

**B/ Recherche pour le bâtiment principal** : atelier mécanique/bureaux

Recherche sur le périmètre de 3km autour de l'avenue de Paris à Niort, entre 2018 et 2022 de bâtiments professionnels en nature d'atelier et assimilé.

Biens bâtis : maison – appartement – entrepôt... - valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	urbainisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	20/12/2018	30 rue du Fief d'Amourette, Niort	HR112	775m <sup>2</sup>	UE	320 000€	412,9€/m <sup>2</sup>	
2	17/01/2020	321 av de Limoges, Niort	CX303/174	561m <sup>2</sup>	UE	210 000€	374,33€/m <sup>2</sup>	
3	28/11/2019	60 rue des Maisons Rouges, Niort	HW22	800m <sup>2</sup>	UE	380 000€	475€/m <sup>2</sup>	
4	22/12/2017	4,5 rue Robert Turgot, Niort	HY36/ HZ42/44	5 853m <sup>2</sup>	UE	935 000€	248€/m <sup>2</sup> et 62€/m <sup>2</sup>	3073m <sup>2</sup> ateliers/bureaux surface de vente/stockage (HY36) et 2780m <sup>2</sup> atelier (HZ42)
moyenne							377,5	

Le bien à estimer a une superficie de 2400m<sup>2</sup> en nature de bureaux, et partie administrative, magasin et ateliers, par conséquent la superficie étant beaucoup plus importante que les 3 premiers termes de comparaison, le prix le plus bas de 374€/m<sup>2</sup> sera retenu même si le quartier de l'avenue de Limoges est moins côté que celui de l'avenue de Paris sur Niort.

Il sera ainsi considéré que les éléments de moins-value (grande dimension de l'atelier mécanique à évaluer) et de plus-value liée à l'emplacement plus favorable (avenue de Paris par rapport à l'avenue de Limoges) se compensent.

Le dernier terme est complexe car il y est composé de deux natures différentes de bâtiments de superficies importantes dont la valorisation n'est pas différenciée dans l'acte, aussi il sera choisi une pondération de 1/4 pour le bâtiment atelier de 2780m<sup>2</sup> par rapport au bâtiment commercial de 3073m<sup>2</sup>. Par conséquent, il est choisi de considérer la valeur du bâtiment commercial pour 762 541€ ou 248€/m<sup>2</sup> et la valeur de l'atelier pour 172 360€ ou 62€/m<sup>2</sup>.

En retenant pour le bien à estimer un tarif de 374€/m<sup>2</sup>, celui-ci est supérieur à la valeur des bâtiments de la rue Turgot qui sont très proches de l'avenue de Paris sur Niort, pour une cession ancienne (2017).

La valorisation du bâtiment principal est alors de 2400\*374=897 600€

Pour tenir compte de l'évolution du marché, une majoration de 5 % sera appliquée, soit 897 600\*1,05=942 480€ arrondie à 942 500€.

### **C/ recherche pour les hangars :**

Recherche de bâtiments de stockage sur Niort en zone UE.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
7904PD1 2019FD7968	191A/NVZZ7#	79	NIORT	4 RUE DU COL L. HERMINER	23/08/2019		1	1100	170 000	154,55

Cette construction est pour partie en parpaing, par conséquent ce terme ne correspond pas aux hangars à estimer qui sont des hangars en tôle simple peau, sans isolation avec pour un seul des trois une dalle béton.

Un abattement de 50 % sur la valeur sera appliqué pour déterminer la valeur des hangars en tôle.

La valeur de 75€/m<sup>2</sup> sera par conséquent retenue soit pour les 643m<sup>2</sup> une valeur vénale de 48 225€ arrondie à 50 000€.

#### **D/ Recherche pour le pavillon d'habitation de 1971:**

Recherche d'habitation en zone UE sur Niort av de Paris entre 2015 et 2022 :

<i>Biens bâtis : maison – valeur vénale</i>								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	urbanisme	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	26/08/2020	443 av de Paris, Niort	HW1	107m <sup>2</sup>	UE	110 000€	1028€/m <sup>2</sup>	
2	24/09/2015	523 av de Paris, Niort	HW80/208	109m <sup>2</sup>	UE	89 000€	816,51€/m <sup>2</sup>	Pavillon de 1972
3	20/01/2015	495 av de paris	HW23	329m <sup>2</sup>	UE	250 000€	760€/m <sup>2</sup>	
						moyenne	868€/m <sup>2</sup>	

Les deux derniers termes ne seront pas retenus pour l'estimation du fait de leur ancienneté.

La zone UE n'étant pas une zone d'habitation, il y a peu de pavillon dans ce zonage d'où peu de transaction.

La valeur de 2020 pour 1028€/m<sup>2</sup> sera retenue avec une majoration de 5 % afin de tenir compte de l'évolution du marché pour l'actualisation de l'estimation.

Soit pour les 70m<sup>2</sup> de surface habitable, une valorisation de  $70 \times 1028 \times 1,05 = 75\,558\text{€}$  arrondie à 75 600 €.

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

En conclusion :

Nature	surface	Valeur vénale
TAB (HW144)	886m <sup>2</sup> (surface cadastre)	44 300 €
Pavillon	70m <sup>2</sup> (surface habitable)	75 600 €
Bâtiment principal (bureaux, magasin, ateliers)	2 400m <sup>2</sup> (SU)	942 500€
Hangars	643m <sup>2</sup> (SU)	50 000€
<b>Total</b>		<b>1 112 400€ arrondie à 1 112 000€</b>

Il est à noter que l'estimation à hauteur de 1 112 000€ est 30 % inférieure au montant de 1 600 000€ de la DIA.

### **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 **1 112 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 279 000 € (arrondie).

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 acquérir 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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 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,

Le Directeur de l'expertise et des opérations de  
l'État  
Matthieu DESMARETS

A blue ink signature of Matthieu Desmarets, consisting of a stylized 'M' and 'D' followed by a horizontal line.

Administrateur 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.*

