



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/02/2026

Reçu en préfecture le 11/02/2026

Publié le

ID : 079-200041317-20260202-C_42_02_2026-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/01/2026

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 : ddip86.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

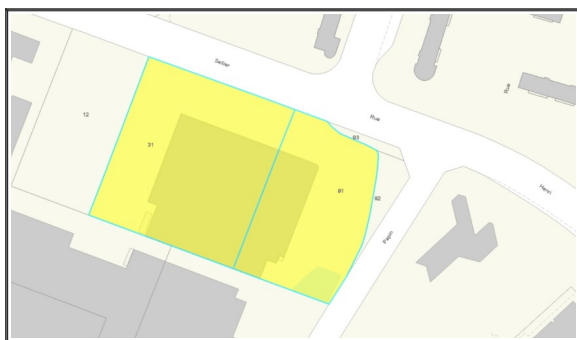
Communauté d'agglomération du Niortais

Réf DS: 27814090

Réf OSE : 2025-79191-87225

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 à usage professionnel

Adresse du bien :

13 rue Henri Sellier, 79 000 Niort

Valeur :

406 000€, soit 72€/m² HT assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. LHOMEDET Florent, CAN

2 - DATES

de consultation :	26/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/01/2026
du dossier complet :	12/01/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession

La cession est négociée au montant de 363 600€.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

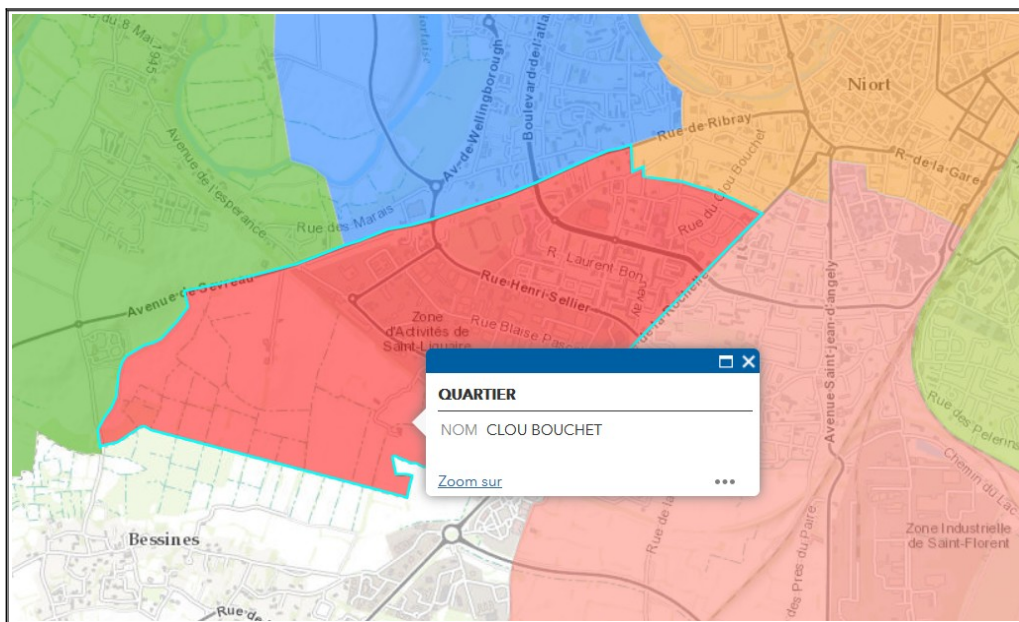
4.1. Situation générale

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.

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

La rue Henri Sellier se situe au sein du quartier du Clou-Bouchet de Niort. Au croisement entre la D850 et la D811 qui mène à la commune de Bessines à proximité de Niort Sud-Ouest.

Le bien à estimer se situe sur la zone d'activité de Saint Liguair, avec une très bonne visibilité du fait de sa position au croisement de la rue Henri Sellier et de la rue Denis Papin.



4.3. Références cadastrales

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

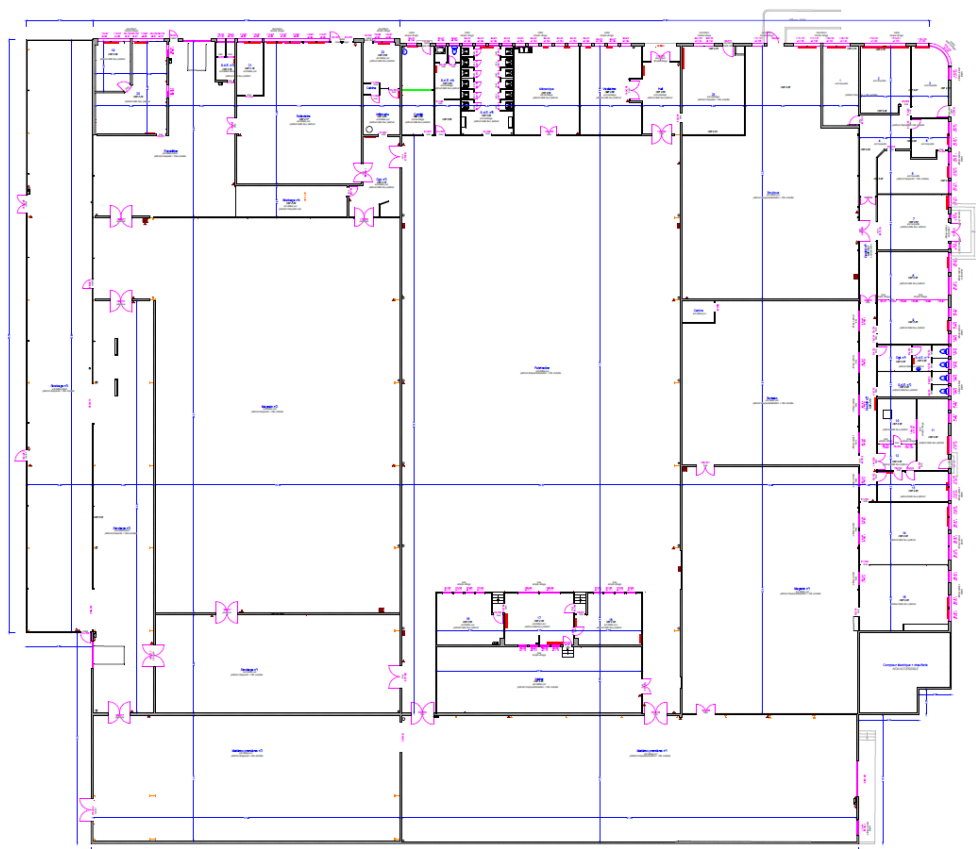
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de l'emprise	Nature réelle
Niort	191DO31	13 rue Henri Sellier	8 480m ²	Bâti industriel
	191DO91	2 rue Denis Papin	5 704m ²	

4.4. Descriptif

Situé en ZA de Saint Liguair, sur les parcelles cadastrées DO31 et DO91, un grand bâtiment industriel à rénover et à réhabiliter d'une superficie totale de 5 641m². Ce site a été pour partie désamianté en 2015, cependant, une étude montre que de l'amiante reste encore au sein du bâtiment. Il s'agit d'espaces d'atelier entrepôt entourés de parties bureaux qui nécessitent des travaux de réhabilitation très importants notamment les changements des huisseries, mise en place de chauffage et éléments de sanitaires .

Depuis le 18/09/2020, le site de Sandefo accueille l'entreprise Raiva de l'association AIVE de Niort, qui souhaite réinvestir sur ce site. L'agglomération niortaise soutient ainsi la création d'un pôle de l'économie solidaire et circulaire.

La superficie du bâtiment est détaillée ci-dessous via le plan :



NOMS DE PIECES	SURFACE (m²)
1	23,11
2	26,63
3	20,76
4	21,78
5	22,99
6	10,92
7	32,3
8	27,73
9	25,86
10	14,33
11	18,74
12	8,38
13	17,42
14	45,31
15	47,9
16	25,86
17	29,13
18	25,97
19	13,96
20	38,53
21	11,44
22	13,74
23	45,02
Couloir n°1	14,32
Couloir n°2	26,92
S.d.E. n°1	7,56
S.d.E. n°2	14,73
S.d.E. n°3	5,81
S.d.E. n°4	18,12
S.d.E. n°5	37,46
Dgt. n°1	7,14
Dgt. n°2	28,38
Hall	24,51
Boutique	294,65
Bureaux	231,71
Magasin n°1	357,84
Magasin n°2	835,35
Cabine	5,68
Atelier	112,4
Fabrication	1115,25
Matières premières n°1	474,59
Matières premières n°2	317,78
Stockage n°1	197,56
Stockage n°2	204,01
Stockage n°3	316,55
Stockage n°4	28,26
Expédition	139,23
Réfectoire	132,84
Infirmierie	12,93
Comité	23,07
Mécanique	47,2
Vestiaires	42,04
TOTAL	5641,7



Partie entrée/bureau (pièce de 1 à 23)



Partie centrale : atelier/magasin



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN par acte notarié du 27/07/2011 pour le montant de 1 000 000€.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement occupé par AIVE avec une COP et une redevance de 1000€/an. Cependant l'occupant étant le futur acquéreur, le bien est estimé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UX du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 23/06/2025.

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

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

Études de marché

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

Recherche de termes de comparaison en nature de bâti industriel à réhabiliter sur la commune de NIORT à 5km autour de la rue Henri Sellier, Niort entre 2020 et 2025.

Biens bâtis : DEP2 – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface Utile	PLUI	prix	Prix/m²	Observations
1	29/12/2021	29 rue Blaise Pascal, Niort	191EI27	6557m²	UX	750 000€	114,38€/m²	Ensemble de 1975 – à 500m du bien à estimer
2	25/05/2022	22 rue du Sud, Niort	191EX156	661m²	UX	54 600€	82,6€/m²	Expro
3	23/02/2023	25 Imp Charles Peguy, Niort	191EO15/18	970m²	UB	191 750€	197,68€/m²	
4	10/09/2025	19 rue Henri Sellier, Niort	191DO65	4115m²	UX	2 000 000€	486€/m²	DEP2 en état supérieur
5	15/03/2023	39 rue Blaise Pascal, Niort	191EI71	1 325m²	UX	350 000€	264€/m²	
6	11/02/2020	4T rte de la Rochelle, Bessines	034AM511	4 844m²	UX	300 000€	61,93€/m²	
7	30/12/2021	10 rue Pierre-Simon de Laplace, Niort	191EK90/92 /102/101/98 /83/97	4 140m²	UX	900 000€	217,39€/m²	DEP 2 en état (travaux de 2021)

8.2 Arbitrage

L'ensemble immobilier est en mauvais état. Les huisseries, simples vitrages anciens, sont entièrement à changer, pas d'isolation, aucun élément de confort, peu de pièces chauffées, pas de sanitaires en état de fonctionnement.

De plus, le bâtiment est de très grande superficie, aussi et pour ces raisons, la moyenne des deux tarifs les plus bas, soit 72€/m² sera retenue pour l'estimation.

Le terme de comparaison n°2 est intéressant car le tarif a été fixé par le juge pour un ensemble également en très mauvais état.

Le terme n°4 présente une superficie proche de l'ensemble à évaluer mais la référence est ancienne ce qui ne permet pas d'établir le lien direct de la décote entre ces deux références avec la surface des termes de comparaison (respectivement 661m² et 4884m²).

Soit pour les 5 641m² de SU , la valeur vénale est de $5\,641\text{m}^2 \times 72\text{€/m}^2 = 406\,152\text{€}$
arbitrée à 406 000€.

Pour traduire l'incertitude liée à la bonne prise en compte de la grande surface de l'ensemble à évaluer une marge de 15 % sera appliquée. Celle-ci permet d'inclure le tarif du terme de comparaison n°6 d'une surface proche de l'ensemble à évaluer.

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 **406 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 345 000 € 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 céder à un prix plus haut 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.

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, 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,



Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques