



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251110-C_15_11_2025-DE

S27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/02/2025

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

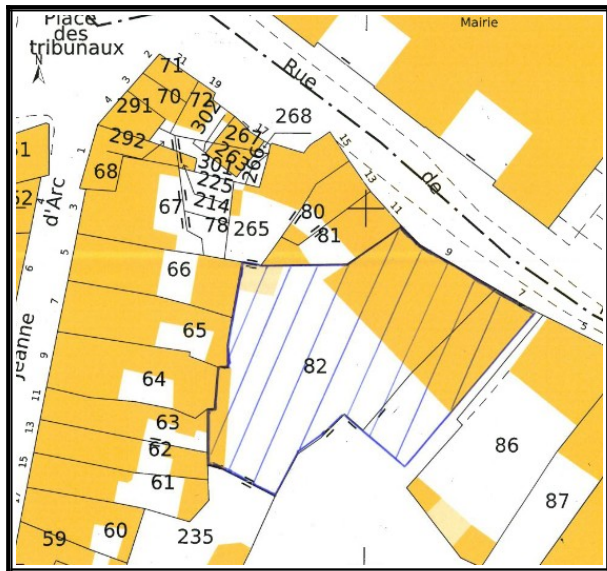
Communauté d'agglomération du Niortais

Réf DS : 21332133

Réf OSE : 2024-79191-88741

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

Adresse du bien : 7-9 rue du Musée, 79 000 NIORT

Valeur : 704 600€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. LHOMEDET Florent, CAN

2 - DATES

de consultation :	05/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/02/2022
du dossier complet :	09/01/2025

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 à la ville de Niort de l'ancien conservatoire rue du Musée à Niort pour une installation de services de la ville.

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 4^e place financière française et la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

Le bien à estimer se situe en centre-ville de Niort à proximité du parvis Notre Dame et de la mairie.

Une servitude d'accès à l'espace non bâti intérieur sera rédigée entre la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN).

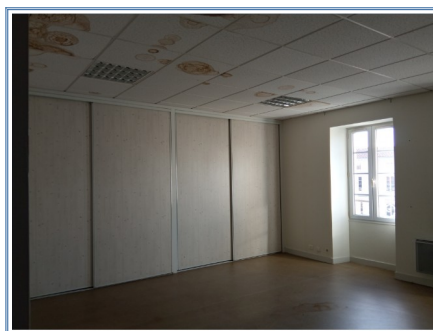
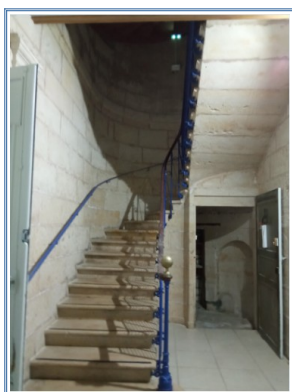
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	191BP82	7-9 rue du Musée	797m ²	Immeuble de bureaux
NIORT	191BP85p	Rue du Musée	190m ²	Immeuble de bureaux

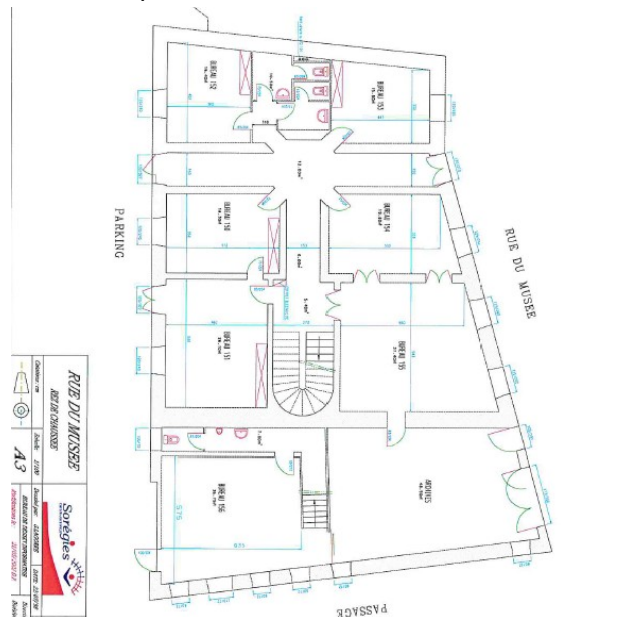
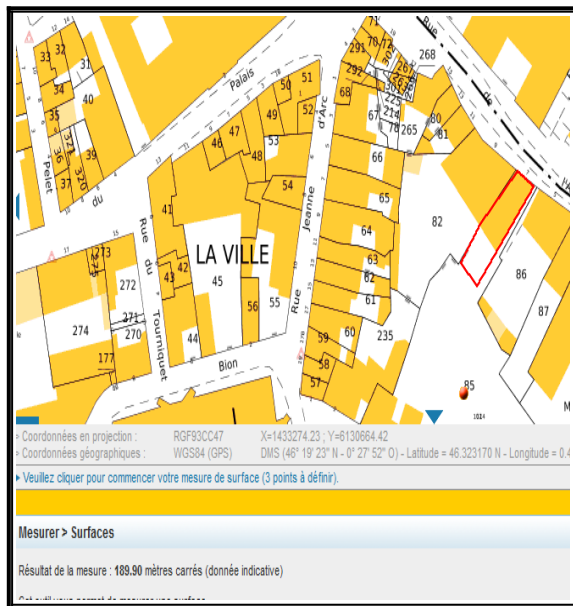
4.4. Descriptif

Parcelle BP 82 et pour partie parcelle BP 85 : Bâtiment de bureau



Le 9 rue du Musée, immeuble à usage de bureau entièrement conservatoire de musique jusqu'en 2019 par les services de la CAN.

L'immeuble de l'ancien conservatoire empiète sur la parcelle BP85 et c'est pourquoi une division cadastrale est prévue. Cela permettra la vente d'une emprise d'environ 190m².



Il s'agit d'un immeuble de R+2 qui se compose de 22 bureaux, de sanitaires, d'un local technique et d'un local d'archives. Il dispose d'un accès direct sur la rue du Musée et d'une cour bitumée à l'arrière. Depuis 2019, le bâtiment est inoccupé et présente quelques problèmes d'humidité.

La surface utile retenue de 801,61m² est issue d'un tableau récapitulatif des surfaces transmis par la ville de Niort.

Parcelle BP 82 : bâtiment de stockage SU 42m²

Dans la cour intérieure, l'orangerie construction ancienne toute en longueur, d'un seul niveau sur 42m² au sol avec un toit terrasse sans accès, adossée au mur voisin est à usage de stockage.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Niortais par acte du 4/03/2024

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est actuellement libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone UAa du PLUI du Niortais du 08/02/2024 en vigueur sur Niort.

La zone UA correspond au tissu ancien des centres-bourgs de la commune (« entité principale » au sens du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020). La zone UA est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Elle présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- UAa : Centre urbain de Niort.

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

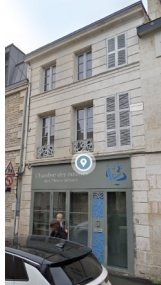
L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode 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

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions d'immeuble de belle facture entre 2021 et 2024 à 500m alentours.

Biens bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface utile	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations
1	22/12/2023	5 rue de l'hôtel de ville, Niort	191BO77	220m ²	340 000€	1545,45€/m ²	Parcelle de 624m ² / accès par porche 
2	24/10/2023	17 rue Ricard, Niort	191BW23	665m ²	735 000€	1 105€/m ²	Immeuble commercial 
3	02/06/2022	15 rue du 14 juillet, Niort	191BS249	430m ²	420 000€	976,80€/m ²	 Parcelle de 328m ² / immeuble de bureau
4	19/02/2024	32 rue des Coigneaux, Niort	191DL186	204m ²	270 000€	1 323,50€/m ²	 Immeuble de bureau sur parcelle de 177m ²
					moyenne	1237,70€/m ²	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Dans la sélection ci-dessus, les immeubles sélectionnés se situent centre ville de Niort et sont de belle facture.

Cependant le bien à estimer est de superficie importante, aussi il sera privilégié les deux termes de grandes superficies soit les termes n°2 et n°3, respectivement de 1105€/m² et de 977€/m² arrondie.

Pour tenir compte de l'usage du bien, le terme n°3 en tant qu'immeuble de bureau, avec un petit extérieur proche de la place de la Brèche et de la gare au tarif de 977€/m² sera retenu plus particulièrement. Le terme n° 2 correspondant à un immeuble mixte dont le rez-de-chaussée est à usage commercial.

La superficie du bien à estimer étant deux fois supérieure au terme considéré comme privilégié, un abattement de 10 % sera appliqué sur le tarif retenu, soit $977 \times 0,9 = 879,3$ arrondis à 879€/m²

Soit pour les 801,61m² de SU, la valeur vénale est de $801,61\text{m}^2 \times 879€/\text{m}^2 = 704\,615,19€$.

L'orangerie étant un petit bâtiment secondaire, dont la configuration très étroite ne permet pas un aménagement aisé ne sera pas valorisé distinctement.

L'ensemble immobilier sis au 7-9 rue du Musée à Niort est estimé à 704 600€ arrondie.

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 **704 600 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente à 634 000€ 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 vendre à un prix plus élevé 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, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité 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,



Sophie DIBOS

Administratrice des Finances publiques adjointe

Envoyé en préfecture le 13/11/2025

Reçu en préfecture le 13/11/2025

Publié le



ID : 079-200041317-20251110-C__15_11_2025-DE

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.