

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DE LA VIENNE

Pôle Gestion publique

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 18/02/2022

*La Directrice Départementale des Finances  
Publiques de la Vienne*

à

**CA du Niortais**

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Téléphone : 05 49 00 85 73

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

Réf. : 2022-79191-13124

### AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : ENSEMBLE BÂTI (PARCELLES BP n°82-85-97-98-102-103-105)**

**ADRESSE DU BIEN : 6-8-10-12-14-16 RUE NOTRE DAME, 8-9 RUE DU MUSÉE, 74/76-78 RUE SAINT  
JEAN, NIORT**

**VALEUR VÉNALE : 2 000 000€ .**



## 1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : M.Arnaud BOUTRUCHE, CAN

## 2 - Dates :

Date de consultation : 15/02/2022

Date de réception : 18/02/2022

Date de visite : 07/02/2022

Date de constitution du dossier « en état » : 18/02/2022

L'ensemble des biens rue Notre Dame, rue du musée et rue Saint Jean ont été visités le 07/02/2022 pour l'actualisation de l'avis domanial en valeur vénale du 19/06/2019 (2020-79191V0317) transmis au SIEDS.

## 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable de l'ensemble immobilier à Niort, rue Notre Dame par la CA du Niortais. Le SIEDS souhaitant céder depuis 2018 l'ensemble du site suite à un projet de regroupement de ses services sur un autre site. La CAN souhaite se porter acquéreur pour mettre en place un projet d'ensemble sur ce site dont la situation est privilégiée en centre-ville de Niort.

## 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Situé sur la parcelle cadastrée BP 85, de superficie 3058m<sup>2</sup>, les bâtiments du 10-12-14 rue Notre Dame, entrée du SIEDS par un porche sécurisé donnant accès à un large emplacement de stationnement(40 places).

Sur la parcelle BP 82 de superficie 797m<sup>2</sup>, le 9 rue du Musée abritait jusqu'en 2019 le conservatoire de musique pendant les travaux de rénovation du centre Du Guesclin. Dans la cour intérieure, l'orangerie construction ancienne toute en longueur, d'un seul niveau sur 42 m<sup>2</sup> au sol, adossée aux murs voisins, à usage de stockage.

Sur la parcelle BP 97 de superficie 39m<sup>2</sup> et pour partie sur la BP 85, les 74/76 rue Saint-Jean, bâtiment d'archivage loué par la ville de Niort.

Sur la parcelle 98 de superficie 118m<sup>2</sup>, le 78 rue Saint Jean accueillant les Anciens Combattants en location.

Sur la parcelle BP 105 de superficie 164m<sup>2</sup>, le 16 rue Notre Dame est une ancienne habitation transformée en bureaux, actuellement vide.

Sur la parcelle BP102 et BP 103 de superficies respectives 131m<sup>2</sup> et 265m<sup>2</sup>, les bâtiments 6 et 8 rue Notre Dame, partiellement occupé pour du stockage.

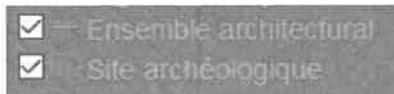
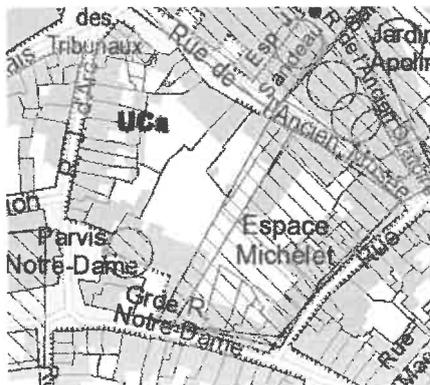
## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire :SIEDS

-Situation d'occupation : les immeubles sont évalués libre de toute occupation.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le bien se situe en zone UCa du PLU en vigueur.La zone UCa est le secteur du centre-ville de Niort étendue aux faubourgs du 19<sup>ème</sup> siècle. D'après le PLU, les bâtiments sont situés sur une zone de site archéologique et une partie des biens forment un ensemble architectural.



## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à : **2 000 000€**

## 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 la Directrice Départementale des Finances publiques  
et par délégation,

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



Administrateur des Finances Publiques