



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C\_40\_12\_2025-DE

27302 - SD  
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/11/2025

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

CA du Niortais

Réf DS : 27503548

Réf OSE : 2025-79191-77938

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[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 :* TAB non viabilisé

*Adresse du bien :* 29 rue des Herbillaux, 79 000 NIORT

*Valeur vénale:* 56 125€ HT,  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Murielle, CAN

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 23/10/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | 09/12/2024 |
| du dossier complet :                                                     | 23/10/2025 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Autre opération : | Don à Bail à construction à l'envers                                                                                                     |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input 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

Projet de cession au groupe LAMOTTE, promoteur immobilier d'une emprise d'environ 2 245m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées HW138/136 rue des Herbillaux à niort en zone d'activité Mendes France.

La proposition de vente est de 100€ HT/m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un immeuble de bureau.

Deux conditions suspensives sont à noter pour la réalisation de ce transfert :

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

L'obtention d'un permis de construire pour la réalisation de 1 700 m<sup>2</sup> de bureaux minimum et la signature du bail en l'état de futur achèvement avec France travail pour une surface minimale de 900m<sup>2</sup> et d'une prise à bail de 80 % minimum du projet.

## 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<sup>e</sup> 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 avenue de Paris, à l'entrée de Niort à proximité du pôle d'activité Mendès France, qui constitue la première zone d'activité de la commune de Niort. L'avenue de Paris constitue un grand axe commercial de la commune à proximité de l'accès autoroutes.

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit    | Superficie          | Nature réelle  |
|---------|----------|--------------------|---------------------|----------------|
| NIORT   | HW 136   | Rue des Herbillaux | 446m <sup>2</sup>   | Non Bâti - TAB |
| NIORT   | HW 138   | Rue des Herbillaux | 5 217m <sup>2</sup> | Non Bâti - TAB |

### 4.4. Descriptif

Emprise de 2 245m<sup>2</sup> à détacher des parcelles HW 138 et HW 136, en nature de terrains à bâtir non viabilisé donnant directement rue des Herbillaux .



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CAN par acte du 7/02/2019.

### 5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble des parcelles est libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Le bien se situe en zone 1AUh du PLUI du Niortais du 08/02/2024 en vigueur sur Niort.



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

La valeur vénale du bien sera 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 - ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE DU BIEN

### 8.1. Études de marché

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

Étude pour les parcelles de TAB cadastrée HW 138 et HW 136

Précision relative au zonage de la parcelle :

L'évaluation sera réalisée en retenant le zonage actuel de la parcelle, zone 1AUh.

Il est à noter que la parcelle HW 138 avait été estimée en 2021 pour un tarif de 40€/m<sup>2</sup> en zone UE.

Cependant, les Herbillaux se situent dans le PA Mendès France de Niort comme indiqué dans le plan ci-dessous :

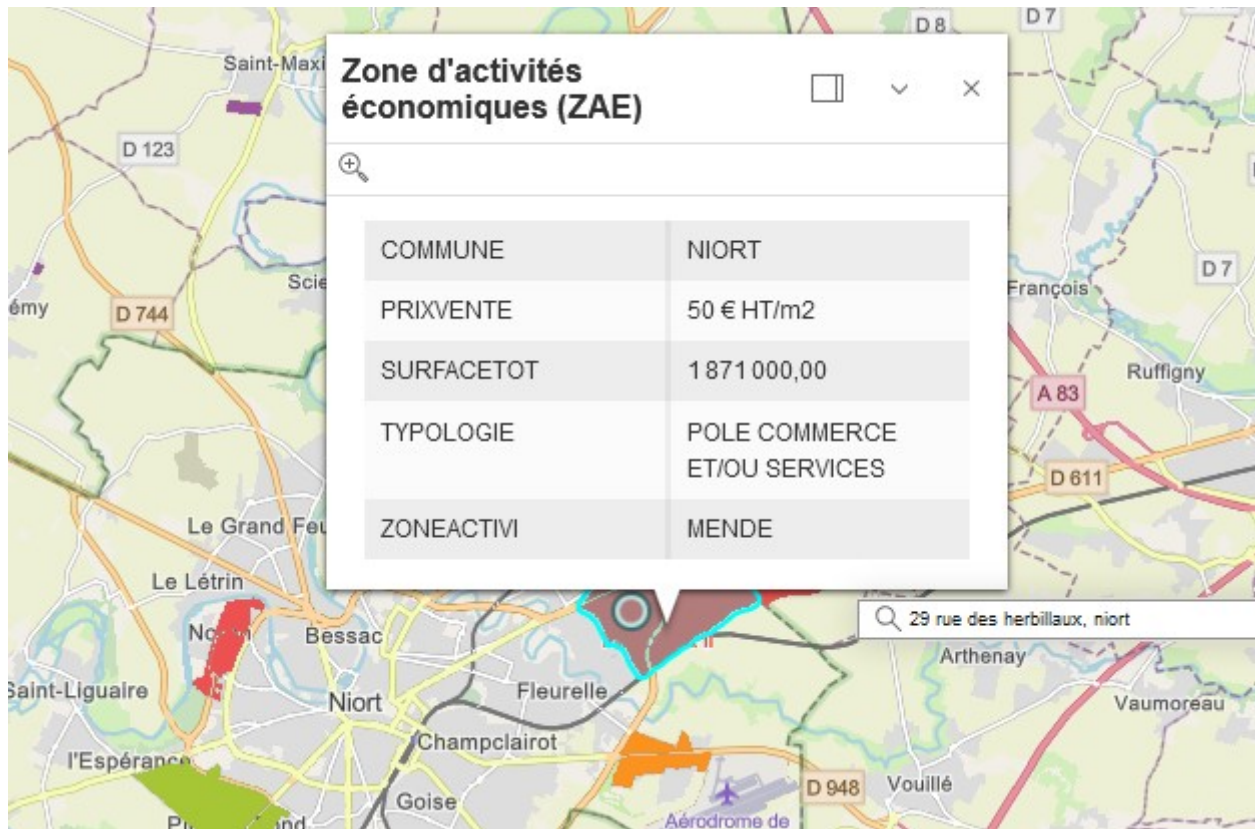


Cette évaluation est effectuée dans le cadre du PLUI en vigueur, si une modification devait intervenir une nouvelle demande d’avis domanial serait nécessaire afin d ’actualiser la valeur en fonction des nouvelles caractéristiques de la zone et donc du potentiel des parcelles à céder.

Pour information, les terrains de la zone attenante PA les Rochereaux sont commercialisés à hauteur de 100€/m².

| ZONES                     | TYPE ACQUÉREUR      | SURFACE TOTALE EN M² | SURFACE VENDUE EN M² | SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M²) | TARIF/ M² |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-----------|
| Les Rochereaux<br>Chauray | Commerce / services | 7 860                | 660                  | 7 200                           | 100 €     |

Et les terrains en zone Mendès France sont proposés au tarif de 50€/m² comme indiqué ci-dessous :



## Étude de marché en zone 1AUh :

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de TAB en zone 1AUh entre 2017 et 2024 à 3km alentours.

| Biens non bâtis – valeur vénale |               |                               |                     |                      |           |            |                        |                     |
|---------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|-----------|------------|------------------------|---------------------|
| N                               | date mutation | commune adresse               | cadastre            | surface terrain      | urbanisme | Prix HT    | Prix/m <sup>2</sup> HT | Observations        |
| 1                               | 24/07/2017    | Rue de Nambot, Niort          | EP263               | 798m <sup>2</sup>    | 1AUh      | 30 000€    | 37,60€/m <sup>2</sup>  | jardin              |
| 2                               | 28/06/2018    | Rue de Nambot, Niort          | EP639               | 506m <sup>2</sup>    | 1AUh      | 17 358,60€ | 34,30€/m <sup>2</sup>  | jardin              |
| 3                               | 22/05/2023    | Rue du Moulin à vent, niort   | HV009               | 3 823m <sup>2</sup>  | 1AUh      | 80 000€    | 20,93€/m <sup>2</sup>  | Terrain à urbaniser |
| 4                               | 07/11/2023    | Rue de la Vallée Guyot, Niort | HI44/128            | 18 016m <sup>2</sup> | 1AUh      | 440 000€   | 22,76€/m <sup>2</sup>  | OAP Guyot           |
| 5                               | 08/01/2024    | Routes d'Aiffres, Niort       | DE 255/551/54 5/441 | 7 199m <sup>2</sup>  | 1AUh      | 160 000€   | 22,22€/m <sup>2</sup>  | OAP                 |
|                                 |               |                               |                     |                      |           | moyenne    | 27,56€/m <sup>2</sup>  |                     |

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

Il est à noter que la parcelle HW 138 avait été estimée en 2021 pour un tarif de 40€/m<sup>2</sup> en zone UE.

Cette parcelle étant actuellement en zone 1AUH, les termes de comparaison de TAB de grande superficie en zone 1AUH seront retenus.

Le tarif moyen arrondi à 25€/m<sup>2</sup> sera retenu pour l'estimation des 2 245m<sup>2</sup> en nature de TAB.

**Soit une valeur vénale du non bâti de 2 245m<sup>2</sup> x 25€/m<sup>2</sup>=56 125€ HT.**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **56 125€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre 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, 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,



Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques