



**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_41_12_2025-DE

27302 - SD
SLO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/12/2025

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 : 27640604

Réf OSE : 2025-79191-82653

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 : Terrain à bâtir viabilisé

Adresse du bien : ZAC Pole Sport, 79 000 NIORT

Valeur : 680 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 80€ HT/m² (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Muriel, CAN

2 - DATES

de consultation :	10/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/11/2025

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

Cession d'un Terrain à bâtir sur la zone d'activité concertée Pôle Sport pour une implantation de station de lavage E. LECLERC.

La CAN propose une vente au tarif des parcelles de terrains à bâtir (TAB) en zone d'activité concertée décidé en 2022 à hauteur de 100€/m² HT, soit 850 000€ HT.

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

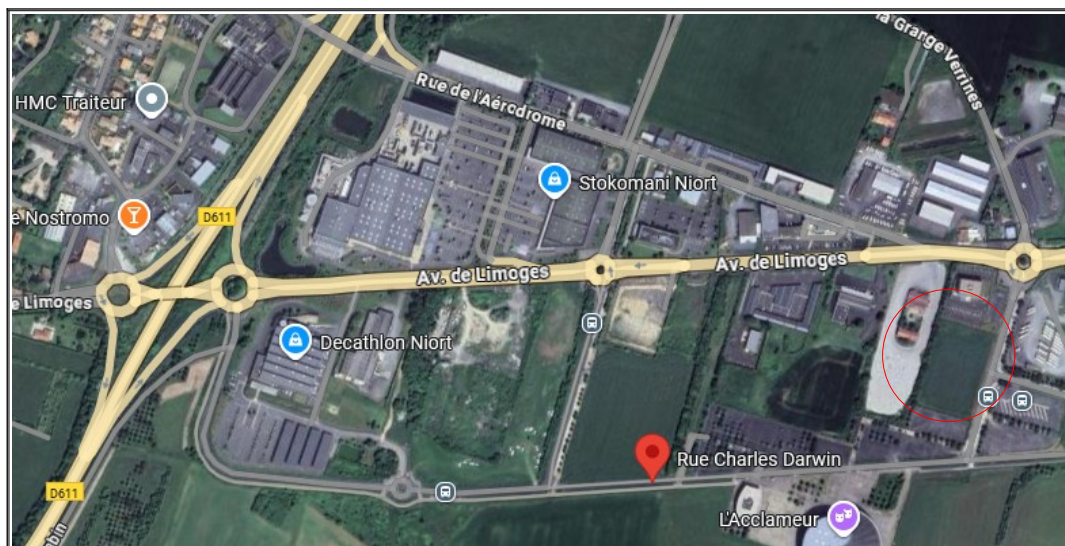
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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 se situe en ZAC Terre de Sport, zone aménagée desservie par la rue de l'Aérodrome et l'avenue de Limoges, à 10 minutes du centre-ville et de deux entrées de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux) et à proximité de l'aérodrome. Cette zone d'activités a été conçue pour accueillir des entreprises de services et de commerce (51,27 hectares).



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	II 113	Rue Charles DARWIN	3 629m ²	TAB
	II 118		4 857m ²	

4.4. Descriptif

Ensemble de deux parcelles attenantes, plates en bordure de rue, en nature de TAB viabilisé, formant un ensemble rectangulaire.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération du Niortais par acte du 29/01/2021.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les terrains se situent en zone UX du PLUI de la CAN du 08/02/2024 en vigueur sur Niort.

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.

On distingue :

- UXa : Zone qui englobe des activités en zone mixte
- UXc : Zone à dominante commerciale
- UXt : Zone à dominante touristique

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 de TAB en Zone d'Activité Pole Sport commune de NIORT sur la période entre 07/2021 et 10/2025.

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations
1	14/03/2022	150 rue de l'Aérodrome, Niort	HK 175	1200m ²	90 000€	75€/m ²	Vente CAN
2	29/07/2021	Av de Limoges, Niort	HK 176	569m ²	39 830€	70€/m ²	Vente CAN
3	05/05/2022	158/160 rue de l'Aérodrome, Niort	HK 171/173/174	5246m ²	393450€	75€/m ²	Vente CAN
4	24/03/2022	157 rue de l'Aérodrome, Niort	IE 60/74	9027m ²	716720€	80€/m ²	Vente CAN
					moyenne	75€/m ²	

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

Les ventes de terrains ont été nombreuses ces dernières années sur les différentes zones d'activités économiques du Niortais (ZAE). Dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles et de sobriété de la consommation des surfaces foncières, le prix de vente (au m²) est revu à la hausse en 2022.

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M ²	SURFACE VENDUE EN M ²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M ²)	TARIF/M ²
Les Rochereaux Chauray	Commerce / services	7 860	660	7 200	100 €
Batipolis Aiffres	Industrie / logistique / artisanat mixte	32 058	12 730	19 328	50 €
Terre de Sport Niort	Commerce / services	154 130	21 275	132 855	100 €

Bien que les cessions passées des TAB de la ZAC Pole Sport reflètent l'ancien tarif de vente des terrains par la CAN à hauteur de 75€/m² HT, aujourd'hui, la CAN a rehaussé ses tarifs de cessions et le tarif de 100€/m² HT correspond à cette nouvelle offre.

Dans l'attente des premières cessions à ce tarif, l'analyse des dernières cessions réalisées ne traduit pas encore la hausse décidée. Cependant pour tenir compte du contexte le tarif haut arrondi à 80€/m² sera retenu.

Pour cette raison, la valeur vénale des 8 500m² de TAB est estimée à 80€/m² HT soit 680 000€ HT.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **680 000 € 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 **612 000 €**.

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'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'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,
La Responsable du service



Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques