



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/07/2023

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:13222366

Réf OSE : 2023-79191-52390

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 : Ensemble immobilier en mauvais état

Adresse du bien : 15-17 avenue de Paris, 79 000 Niort

Valeur : 1 100 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, CAN

2 - DATES

de consultation :	04/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/07/2023
du dossier complet :	10/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à IAA pour création d'un nouvel espace réhabilité.

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

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

(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.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Niort	CP583	17 av de Paris, Niort	1475m ²	Parking couvert
Niort	CP584	15 av de paris, Niort	377m ²	Maison de ville
Niort	CP643	10 rue de la Boule d'Or, Niort	321m ²	TAB, Accès

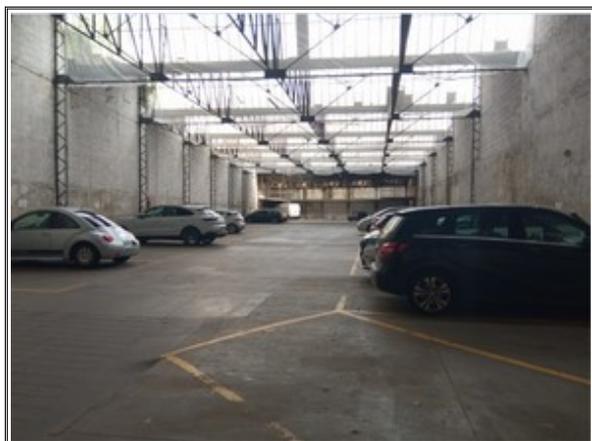
4.4. Descriptif

Un ensemble immobilier situé à NIORT (79000), 15-17 avenue de Paris et, 10 rue de la Boule d'Or, comprenant :

- une maison anciennement à usage d'habitation située au 15 avenue de Paris, en très mauvais état, sur trois niveaux dont deux situés au-dessus du porche d'accès au parking situé à l'arrière, jardin enclavé et petite dépendance,



- un grand parking couvert, suivi d'un entrepôt ancienne annexe du garage Renault, accès par porte automatique située au 17 avenue de Paris, avec cinquante-six emplacements pour véhicule, matérialisés au sol, numérotés de 1 à 56, et deux emplacements pour moto, numérotés TR1 et TR2, des filets sont installés au plafond pour sécuriser les chutes de débris de verre cassé du plafond. La superficie du parking est de 1475m². Ce parking a une entrée avenue de Paris et une entrée avenue de la boule d'or par la parcelle CP643 et par l'impasse du Colombier, actuellement murée.





- terrain nu situé au 10 rue de la Boule d'Or.



4.5. Surfaces du bâti

- Etat des surfaces :

Selon les informations communiquées:

Désignation	Niveaux	Surface utile	Coefficient de pondération	Surface pondérée
Ancien batiment ind.				
parking	RDC	1 475,00 m ²	1	1 475,00 m ²
magasin bureau	RDC	125,00 m ²	1	125,00 m ²
logement	1 ETAGE	125,00 m ²	$\frac{1}{2}$	125,00 m ²
logement	2 ETAGE	125,00 m ²	$\frac{1}{2}$	125,00 m ²
Total				1 850 m²

Provenance de l'état des surfaces :. Rapport d'expertise Galtier de septembre 2010

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN par acte n° 2019P11145 du 31/10/2019

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone Uca du PLU en vigueur sur Niort approuvé la 16/04/2016.

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

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

8.1. Études de marché

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

A/ Recherche d'ensemble immobilier en mauvais état sur Niort sur la période de 2019 à 2023, sur un périmètre de 300m autour du bien à évaluer par "estimer un bien" et BNDP "Base Nationale de Données Patrimoniales" :

Ensemble immobilier pour réhabilitation par IAA :

<i>Biens bâtis : immeuble de rapport... - valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	31/10/2019	15-17 av de paris, niort	Cp 583/584/643	1850m ²	750 000€	405€/m ²	Bien à estimer
2	12/12/2022	12 av de Paris, Niort	BV39	1160m ²	1 250 000€ HT	1 077€/m ²	Ensemble le Parisse, entièrement curé
3	20/12/2020	20/22 av de Paris, Niort	BV249/248 lot1	1387m ²	990 000€	642€/m ²	Terme privilégié
4	22/12/2020	28/26 av de Paris, Niort	BV208/212/20 7/210/211/214	1567m ²	750 000€	478€/m ²	Ensemble de bureau en état correct et garage en très mauvais état.
					moyenne	650€/m ²	

Le terme n°2 sera écarté de la sélection, le bien ayant été cédé totalement curé, pour une réhabilitation.

De même pour le terme n°4 dont l'état et la consistance ne correspondent pas.

Dans un immeuble sis av de Paris Niort, n°20 au sein de la Résidence Saint-Christophe, un ancien garage automobile de 1387m² destiné à être démolé (acte) ainsi qu'un local commercial de surface 155m² (lot1 BV248), Immobilière Atlantic Aménagement s'est porté acquéreur pour un montant de 990 000€, soit 642€/m².



Pour la partie stationnement, ce terme est un terme privilégié car l'état, la consistance du parking et le quartier sont très semblables.

C'est pourquoi pour les 1475m² de bâtiment de stationnement, ancien garage, le tarif de 640€/m² sera retenu, soit 1475*640=944 000€.

La parcelle de non bâti en usage potentiel d'accès sera annexée à ce bâtiment sans valorisation.

B/Pour l'ensemble immobilier : habitation en mauvais état et partie jardin (parcelle CP 584 de 377m²)

Recherche de bâtiment habitation/mixte en très mauvais état :

<i>Biens bâtis : immeuble de rapport... - valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface SU	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	24/11/2021	7 rue du petit paradis	BY58	76,5m ²	35 000€	457€/m ²	Vente commune (bien visité)/SEMIE
2	24/11/2021	8 rue Mère Dieu	BY35	98m ²	24 500€	250€/m ²	Vente comune/SEMIE
3	10/09/2021	12 rue Perrière	BX194	87m ²	60 000€	689,65€/m ²	A rénover entièrement dans l'acte
4	25/03/2021	11 rue des 3 mariés	BY73	105m ²	57 000€	542€/m ²	A rénover entièrement dans l'acte
5	21/07/2021	43 rue st Gelais	BW125	240m ²	125 000€	416€/m ²	Ancienne boîte de nuit et habitation en très mauvais état (bien visité)
6	24/11/2022	18 rue JJ Rousseau	BW302	88m ²	51 000€	579,55€/m ²	Vente VDN à SEMIE maison en très mauvais état
7	18/03/2022	107 rue St Gelais	BY47	70m ²	18 000€	257€/m ²	Maison en très mauvais état vente à SEMIE
					moyenne	455,89€/m ²	

Pour les 375m² de surface de plancher habitable de l'immeuble à rénover entièrement ou à démolir, le tarif du terme privilégié rue Saint-Gelais de 240m² en très mauvais état sera retenu pour l'estimation de la partie habitation /bureau /jardin de la parcelle CP584.

La valeur vénale terrain intégré est de 375*416=156 000€.

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

A partir du terme privilégié sis 20 av de Paris à Niort et du terme privilégié sis rue Saint-gelais, l'ensemble immobilier a une valeur vénale retenue de 944 000€ +156 000€ soit 1 100 000€.

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 **1 100 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 935 000 € 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 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 céder 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,



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

Administrateur des Finances Publiques

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.

