

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance extraordinaire du 6 février 2025 (en présentiel et en visioconférence)**

Présidée par Monsieur Jacques BILLY

**PRÉSENTS :**

MM. Franck ANDRE – Jérôme BARON — Laurent BIENFAIT - Jacques BILLY – Pascal BIRONNEAU - Joël BOURCHENIN – Christian BREMAUD – Emmanuel CHARRE – Alain CHAUFFIER — Thibault HEBRARD - Jean-Marie HIVELIN - Hervé LE BRETON - Fabien MAILLET — Alain PINTAUD – Claude POUSIN - Gérard SCHAMBERT

Mmes Anne-Marie BODIN – Marie GUESDON - Claire RICHECOEUR - Francine TALON

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

Mme Sandra CLARET            Pouvoir à M. Fabien MAILLET  
M. Michel FRANCHETEAU    Pouvoir à Mme Anne-Marie BODIN  
Mme Juliette LEDROIT       Pouvoir à M. Franck ANDRE

**ABSENTS EXCUSES :**

M. Bruno JUGE - Stéphane BAUDRY - Elmano MARTINS  
Mme Valérie MAZE

**PRÉSENTS A TITRE CONSULTATIF :**

Mme Audrey BIOTTEAU – Directrice générale par intérim, Deux-Sèvres Habitat  
M. Boris GARNIER : Commissaire du Gouvernement

**ACQUISITION 270 AVENUE DE LA ROCHELLE A NIORT  
POUR LA RECONSTRUCTION DU SIEGE ADMINISTRATIF DE DEUX-SEVRES HABITAT**

**Contexte :**

Le siège administratif de Deux-Sèvres Habitat est actuellement situé au 8 rue François Viète à Niort.

Ce siège est installé dans un ancien immeuble d'habitation ayant été partiellement aménagé pour y accueillir des bureaux.

Aujourd'hui, la structure même du bâtiment est très vieillissante et de nombreux dysfonctionnements (pannes de chauffage, fuites des menuiseries, inadaptation des courants faibles etc.) ainsi qu'un risque de non-conformité vis-à-vis des obligations au décret tertiaire sont constatés.

Pour rappel, le décret tertiaire impose aux entreprises occupant des bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> de réaliser des travaux afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Deux-Sèvres Habitat, ne pouvant pas attendre plus longtemps dans ses locaux actuels pour les raisons ci-dessus citées, le Conseil d'Administration, en date du 6 Juillet 2022, a autorisé le Directeur Général à engager les démarches de prospection foncière sur les territoires cibles.

Dans ce cadre, et suite au Bureau du 14 septembre 2022, où plusieurs emprises ont été présentées, les administrateurs ont délibéré favorablement quant à la formalisation d'une proposition de prix d'acquisition du site situé 270 avenue de la Rochelle à Niort, parcelles cadastrées EK131, EK027, EK033 et EK135 d'une superficie de 11 527 m<sup>2</sup>.

Le site était proposé par la SAS GUESIMMO au prix de 2 millions d'euros HT, Deux-Sèvres Habitat a fait une offre le 19 septembre 2022 au montant de 1,8 million d'euros HT, soit environ 156 € / m<sup>2</sup>, offre acceptée par le propriétaire du terrain le 6 octobre 2022, avec une commission d'agence immobilière de 80 000 euros HT.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 19 octobre 2022 a autorisé l'acquisition au prix de 1,8 millions d'euros HT auprès de la SAS Guesimmo, et a autorisé le Directeur Général à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition.

La promesse de vente a été signée le 29 mars 2023 à l'étude de Maître Pinel avec la participation de Maître Nicaud, notaire du vendeur.

### **Rapport :**

En cas d'acquisition ou de cession immobilière, les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) agréées doivent en principe solliciter l'avis de France Domaine (article L. 451-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, la loi ELAN du 23 novembre 2018 a supprimé le caractère obligatoire de cette saisine pour les opérations intervenant entre organismes HLM et SEM agréées, et pour les cessions de patrimoine.

Ainsi, l'avis de France Domaine reste obligatoire pour les acquisitions ou cessions immobilières conclues avec des personnes physiques ou morales autres que les organismes HLM et SEM agréées.

Aussi, la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022 aurait dû faire apparaître l'avis de France Domaines.

Les membres du Conseil d'Administration sont par ailleurs informés que l'avis de France Domaine est consultatif.

Fin octobre 2024, France Domaine a été saisi, et a délivré le 16 décembre 2024, une évaluation pour un ensemble immobilier commercial à 1 million d'euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 15%. L'avis du domaine précité est communiqué en annexe de la présente délibération.

Les méthodes d'évaluation utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe (dans un périmètre de 3 km entre 2019 et 2024) de bâtiments à usage de grandes surfaces en poursuite d'usage, qui aboutit à une valeur d'1 million d'euros HT.
- la méthode par comparaison indirecte sur l'étude des droits à construire (basée sur des ventes de terrains à bâtir en zone économique) qui aboutit à une valeur vénale des droits de construction à 920 000 € HT.

Après analyse et arbitrage, le pôle d'évaluation domaniale a privilégié la méthode par comparaison directe sans prise en compte du projet de DSH, et a conclu que les servitudes, notamment la servitude de non-concurrence pendant 10 ans sur 30 kms alentours, et les restrictions de la zone UX venaient diminuer sa valeur vénale en restreignant le nombre d'acquéreurs potentiels.

Il est important de préciser que les points susvisés mis en avant par le pôle d'évaluation domaniale pour déprécier la valeur du bien n'ont pas d'impact sur le projet de Deux-Sèvres Habitat.

En complément, le foncier a été valorisé à titre indicatif à 100 € / m<sup>2</sup> soit une valeur vénale de 1 152 700 € sur la base de l'évolution à la hausse récente des tarifs de commercialisation par la CAN de terrains à bâtir en zone UX.

Pour mémoire, suite à la prospection foncière réalisée, les points positifs déterminants pour le choix de ce site sont :

- un emplacement avec une forte visibilité sur un axe principal et facile d'accès,
- une desserte par les transports en commun,
- un double accès permettant de gérer les flux de véhicules visiteurs, salariés et services de façon distincte et sécurisée.

Enfin, le pôle d'évaluation domaniale n'a pas pris en compte dans son analyse des transactions que DSH avait jugé comparables (voir plan en annexe) :

- 287 avenue de La Rochelle (Burger King, KFC) vendu en octobre 2022 pour 1,9 millions d'euros pour 13097 m<sup>2</sup> (avec bâtiment à démolir), soit 145 € / m<sup>2</sup>.
- 21, route de La Rochelle (nouveau LIDL) vendu en septembre 2021 pour 2,45 millions d'euros HT pour 6664 m<sup>2</sup> (avec bâtiment de 2241 m<sup>2</sup>), soit 367 € / m<sup>2</sup>.
- 12, route de La Rochelle (Jardiland) vendu en janvier 2023 pour 1,775 millions d'euros HT pour 3016 m<sup>2</sup> (avec bâtiment de 1350 m<sup>2</sup>), soit 588 € / m<sup>2</sup>.

**Vote :**

Le Président propose aux membres du Conseil d'Administration de confirmer leur décision du 19 octobre 2022 qui consiste à :

- autoriser l'acquisition auprès de SAS GUESIMMO de l'emprise située au 270 avenue de la Rochelle à Niort, parcelles cadastrées EK131, EK046, EK034, EK035, EK024, EK027, EK033 et EK135 d'une superficie de 11 527 m<sup>2</sup>, pour un montant de 1,8 millions d'euros HT,
- autoriser la Directrice Générale par intérim à engager toutes les démarches utiles à l'acquisition par DSH du site précité au prix indiqué.

---

**Le Conseil d'Administration adopte :**

Vote (mains levées) : 23 votants ou représentés

20	« POUR »
1	« CONTRE »
2	« ABSTENTION »

Pour extrait conforme,  
Niort, le 6 février 2025  
Le Président  
Jacques BILL



Burger King, KFC  
1,9 millions € HT  
pour 13097 m<sup>2</sup>  
soit 145 € / m<sup>2</sup>

Projet  
1,8 millions € HT  
pour 11527 m<sup>2</sup>  
soit 156 € / m<sup>2</sup>

Nouveau LIDL  
2,45 millions € HT  
pour 6664 m<sup>2</sup>  
soit 367 € / m<sup>2</sup>

Jardiland  
1,775 millions € HT  
pour 3016 m<sup>2</sup>  
soit 588 € / m<sup>2</sup>

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/12/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549  
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

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

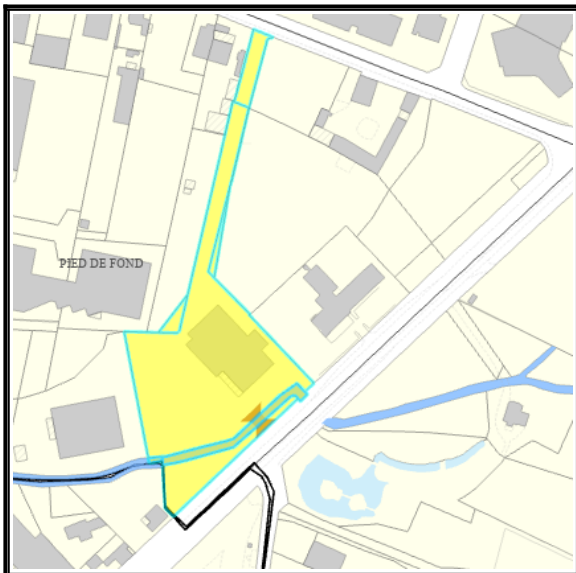
DEUX-SÈVRES HABITAT

Réf DS : 20730043

Réf OSE : 2024-79191-78977

## 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 commercial vacant

*Adresse du bien :* 270 Avenue de la Rochelle, 79 000 NIORT

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

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LOEUL Bénédicte, Deux-Sèvres Habitat

## 2 - DATES

de consultation :	28/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/11/2024

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition de l'ensemble immobilier anciennement LIDL pour la construction du nouveau siège social de Deux-Sèvres Habitat.

Le projet d'aménagement du nouveau siège social de Deux-Sèvres Habitat consiste dans un premier temps à démolir le bâtiment existant. Puis dans un second temps à construire un nouveau bâtiment administratif de surface totale d'environ 2 804m<sup>2</sup> d'après le PC 07919124X0086 et des espaces de stationnements différenciés entre les salariés, les visiteurs et les véhicules de service, pour un coût estimatif à hauteur de 7 095K€ HT.

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

Le compromis de vente a été signé le 29/03/2023 pour 1 800 000€ HT.

## 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 la Rochelle en zone commerciale, Sortie de Niort Ouest vers Bessines/Frontenay-Rohan-Rohan et à proximité directe de la D611 permettant le contournement de Niort.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	EK24	270 av de la Rochelle	1 240m <sup>2</sup>	Espace vert en bordure d'avenue
NIORT	EK27	11 rue de Pied de Fond	514m <sup>2</sup>	Voirie (accès rue Pied de Fond)
NIORT	EK33	270 av de la Rochelle	615m <sup>2</sup>	Espace vert/cours d'eau
NIORT	EK34	11 rue de Pied de Fond	126m <sup>2</sup>	Partie de Voirie
NIORT	EK35	11 rue de Pied de Fond	10m <sup>2</sup>	Espace vert/cours d'eau
NIORT	EK46	11 rue de Pied de Fond	153m <sup>2</sup>	Partie de voirie
NIORT	EK131	270 av de la Rochelle	8 845m <sup>2</sup>	Bâtiment/stationnement/voirie
NIORT	EK135	270 av de la Rochelle	24m <sup>2</sup>	Espace vert/cours d'eau

### 4.4. Descriptif



Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025



Sur un ensemble de parcelles de superficies totales 11 527m<sup>2</sup>, un bâtiment édifié en 2010 anciennement à usage de grande distribution (ancien LIDL) comportant une surface de vente de 994m<sup>2</sup> pour une SHON de 1 463m<sup>2</sup> (données issues du crédit bail du 21/12/2021) et 115 places de stationnements.

Un transformateur électrique a été édifié sur une emprise de 6 places de stationnements environ.

La superficie de 1618m<sup>2</sup> indiquée sur le compromis de vente correspond à l'emprise au sol du bâtiment, cette superficie ne peut-être retenue puisque la surface à retenir doit être calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La déclaration du propriétaire indique une surface principale de 994m<sup>2</sup> et une surface secondaire couverte de 529m<sup>2</sup>, qui seront retenues pour l'estimation.

#### **Détermination de la surface pondérée :**

Selon 'le *Traité de l'évaluation des biens* de Michel HUYGHE', la surface de vente n'est pas pondérée, et les réserves sont pondérées de 0,1 à 0,3 compte-tenu de leur adaptation aux besoins du magasin.

Au cas présent, nous retiendrons le coefficient le plus élevé soit 0,3 puisqu'il s'agit d'un bâtiment de plain-pied.

Surface de vente : 994m<sup>2</sup> non pondérés,

Surface des réserves : 529m<sup>2</sup> pondérés à 0,3 soit 158,7m<sup>2</sup> retenus et arrondis à 159m<sup>2</sup>.

**Soit une superficie pondérée de 1 153m<sup>2</sup>.**

La superficie de stationnement valorisable est d'environ 3 700m<sup>2</sup> (encadré rouge sur cadastre.gouv)



> Coordonnées en projection : RGF93CC47 X=1431610.62 ; Y=6129029.66  
 > Coordonnées géographiques : WGS84 (GPS) DMS (46° 18' 28" N - 0° 29' 7" O) - Latitude = 46.307814 N - Longitude = 0.485294 O

► Veuillez cliquer pour commencer votre mesure de surface (3 points à définir).

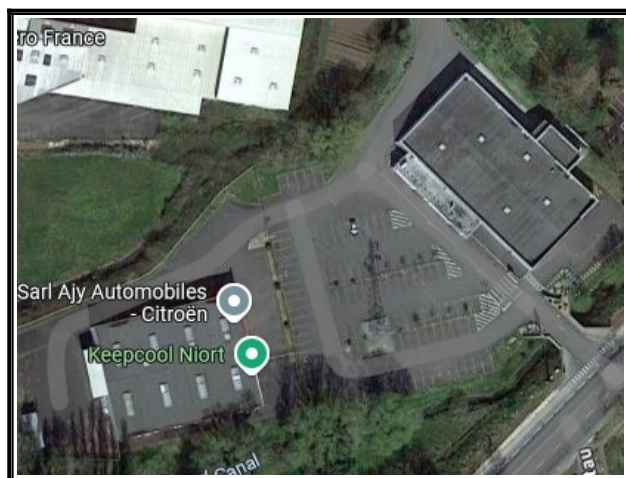
Mesurer > Surfaces

Résultat de la mesure : 3719.22 mètres carrés (donnée indicative)

Accusé de réception en préfecture  
 079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
 Date de télétransmission : 06/02/2025  
 Date de réception préfecture : 06/02/2025



Le bien est grevé d'une servitude de non-concurrence pour l'exploitation du site en tant que grande distribution et les accès sont également utilisés par les commerces voisins (garage Citroën et Keepcool Niort) qui n'ont aucune autre possibilité d'accès.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Société GUESIMMO par acte du 06/07/2022 référence 2022P11523 a acquis le bien au prix d'un million d'euros HT (1 200 000 €TTC)

### 5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble des parcelles est actuellement libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Le bien se situe en zone UX du PLUI du Niortais 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.

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre à la vocation des zones de projet.

Le tableau ci-contre retrace les différentes utilisations possibles en zone UX stricte:

	UX
<b>Habitation</b>	
Logement	Interdiction mais évolution possible
Hébergement	Interdiction mais évolution possible
<b>Commerce et activité de service</b>	
Artisanat et commerce de détail	Autorisation sous condition
<b>Conditions</b> Le commerce est règlementé par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) (cf. OAP Urbanisme commercial).	
Restauration	Autorisation
Commerce de gros	Autorisation
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisation
Hôtels et autres hébergements touristiques	Autorisation
<b>Conditions</b> L'hébergement de plein-air (camping, Habitations Légères de Loisirs, hébergement léger) est interdit	
Cinéma	Autorisation

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

	UX
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisation
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisation
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisation
Salles d'art et de spectacles	Autorisation
Équipements sportifs	Autorisation
Autres équipements recevant du public	Autorisation
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
Industrie	Autorisation
Entrepôts	Autorisation
Bureau	Autorisation
Centre de congrès et d'expositions	Autorisation
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdiction mais évolution possible
Exploitation forestière	Interdiction mais évolution possible

	UX
Habitat léger permanent (Résidence démontable au titre de l'article R. 111-51 du Code de l'Urbanisme)	Interdiction
Le stationnement isolé de caravane / Habitation Légère de Loisirs (HLL) / Résidence Mobile de Loisirs (RML) (de plus de 3 mois)	Interdiction
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	Interdiction
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Interdiction
Le camping à la ferme	Interdiction
Les carrières	Interdiction
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	Autorisation
Ouvrages spécifiques liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics	Autorisation

De plus, les parcelles sont concernées par :

- Un plan de prévention du risque inondable PPRI (Niort) : Lit mineur
- Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne réseau RTE : LIAISON 90kV N0 1 NIORT-ST-FLORENT

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

L'avis domanial est rendu dans un premier temps par application de la méthode par comparaison directe, en poursuite d'usage 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. Il est à noter que, le site étant grevé par une servitude de non-concurrence, les bâtiments originellement destinés au commerce devront obligatoirement faire l'objet d'un changement de destination, ce qui se traduira, in fine, par leur démolition.

Par ailleurs, il est à noter que la méthode de la récupération foncière consistant à retenir la valeur du terrain constructible comparable de laquelle sera déduite le coût de démolition du bâti existant ne peut être envisagée puisque les bâtiments sont en état d'usage et ne nécessitent pas de coût de réhabilitation élevés.

En revanche, une seconde étude par comparaison indirecte basée sur des ventes de terrains à bâtir bénéficiant de droits à construire dans une même zone est également effectuée afin de consolider la présente évaluation, considérée également au regard de l'utilisation projetée par l'acquéreur Deux-Sèvres Habitat du bien acquis ; en effet, l'opérateur a pour projet de démolir entièrement l'existant, pour y construire son futur siège social.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Procédure de la préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

**A/ Etude par comparaison en poursuite d'usage - Bâtiment à usage de grande surface ( parcelle EK 131) -**

*La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de bâtiment en usage de commerce de grande superficie entre 2019 et 2024 à 3km alentours.*

<i>Biens bâtis – valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile pondéré	Prix HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observations
1	21/12/2021	270 av de la Rochelle, Niort	EK131/...	1 153m <sup>2</sup>	1 050 000€ HT	910,67€	Crédit bail levée d'option du bien à estimer – v v des biens immos
1	06/07/2022	270 av de la Rochelle, Niort	EK131/...	1 153m <sup>2</sup>	1 000 000€ HT	867,30€	Bien à estimer
2	15/05/2023	128 av de Nantes, Niort	KT 15/16/18/19	1630m <sup>2</sup>	850 000€	521,47€	Supermarché casino Station service et partie de stationnement vendu à part.
3	04/04/2024	21 route de la Rochelle, Bessines	034AM437	128,30m <sup>2</sup>	100 000€ HT	779,42€	FORUM SUD lot 51
4	30/09/2021	21 route de la Rochelle, Bessines	034AM437	875,54m <sup>2</sup>	1 100 000€	1 256,37€	FORUM SUD lot 39/40/41/42/43/44/45/46/47/49

Les deux termes de comparaisons N° 1 et 2 concernent des supermarchés sur Niort, aussi ces deux termes seront retenus comme termes privilégiés.

Le terme N° 1 est l'acte d'acquisition par GUESIMMO du bien à estimer et le terme N°2 est l'acquisition par CASINO d'un bâtiment suite à une attestation de succession, l'acquisition du stationnement et de la station service et de lavage (KT 17) ayant été effectuée auparavant.

Le terme de comparaison N° 3 concerne une boutique au sein du centre commercial.

Le terme n°4 concerne un grand centre commercial avec galerie marchande (situation bien plus favorable que le bien à évaluer).

La moyenne de cette étude est de 867,05 €/m<sup>2</sup> et la médiane de 867,30 €/m<sup>2</sup>

## **B- Méthode par comparaison indirecte – Etude des droits à construire :**

Une étude de marché complémentaire sur des Tab en zone économique a été menée comprenant les tarifs/SDP réalisée à partir de la base des permis de construire SITADEL site internet data.gouv.fr

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	SDP	Prix HT	Prix /m <sup>2</sup> SDP HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observations
1	05/04/2023	10 rue Robert Turgot, Niort, ZA de la Boette	HZ 139/142	2 648m <sup>2</sup>	423m <sup>2</sup>	317 760€	751,20	120	Bâtiment commercial à usage de restaurant Espace Mendes France
2	15/11/2022	5 rue Alexandre Humboldt, Niort	HX 156	2 223m <sup>2</sup>	468m <sup>2</sup>	111 150	237,50	50	Commerce/artisanat Espace Mendes France
3	05/05/2022	Pôle Sport, Niort	HK 171/173/174	5 246m <sup>2</sup>	1 700m <sup>2</sup>	393 450€	231,44	75	Métiers de bouche
4	24/03/2022	Pôle Sport, Niort	IE 60/74	9 027m <sup>2</sup>	4 500m <sup>2</sup>	716 720€	159,30	80	commerce/DEP2
5	04/02/2020	Pôle Sport, Niort	II 6/119/121	5 705m <sup>2</sup>	3 000m <sup>2</sup>	399 042,43€	133,01	70	bureaux/restauration
6	01/09/2020	Pôle Sport, Niort	II 115/117	5 233m <sup>2</sup>	1 500m <sup>2</sup>	326 430€	217,62	62,38	bureaux
						moyenne	288,34€/m <sup>2</sup> SDP	76,23€/m <sup>2</sup>	

Compte-tenu des caractéristiques du projet, les termes 3 à 6 seront privilégiés puisqu'ils correspondent à une SDP supérieure à 1500m<sup>2</sup>.

Soit une moyenne de 160,34 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 188,46 €/m<sup>2</sup>.

La moyenne des deux termes les plus récents est de 195,37€/m<sup>2</sup>.

Le terme de comparaison n°5, cadastré II 6 / II 119 / II 121 sur la ZAC terre de sport à Niort, dont la surface de bureaux construite est de 3000m<sup>2</sup>, soit un tarif de 133€/m<sup>2</sup> de SDP, présente un intérêt particulier, du point de vue des superficies construites qui sont du même ordre de grandeur.

Afin d'actualiser cette référence on appliquera la variation de l'ICC (indice du coût de construction) entre 2020 et 2024.

$133,01€/m^2 \times 2205 \text{ (ICC T2-2024)} / 1770 \text{ (ICC T1-2020)} = 165,69 \text{ €/m}^2 \text{ de SDP tarif actualisé en 2024}$

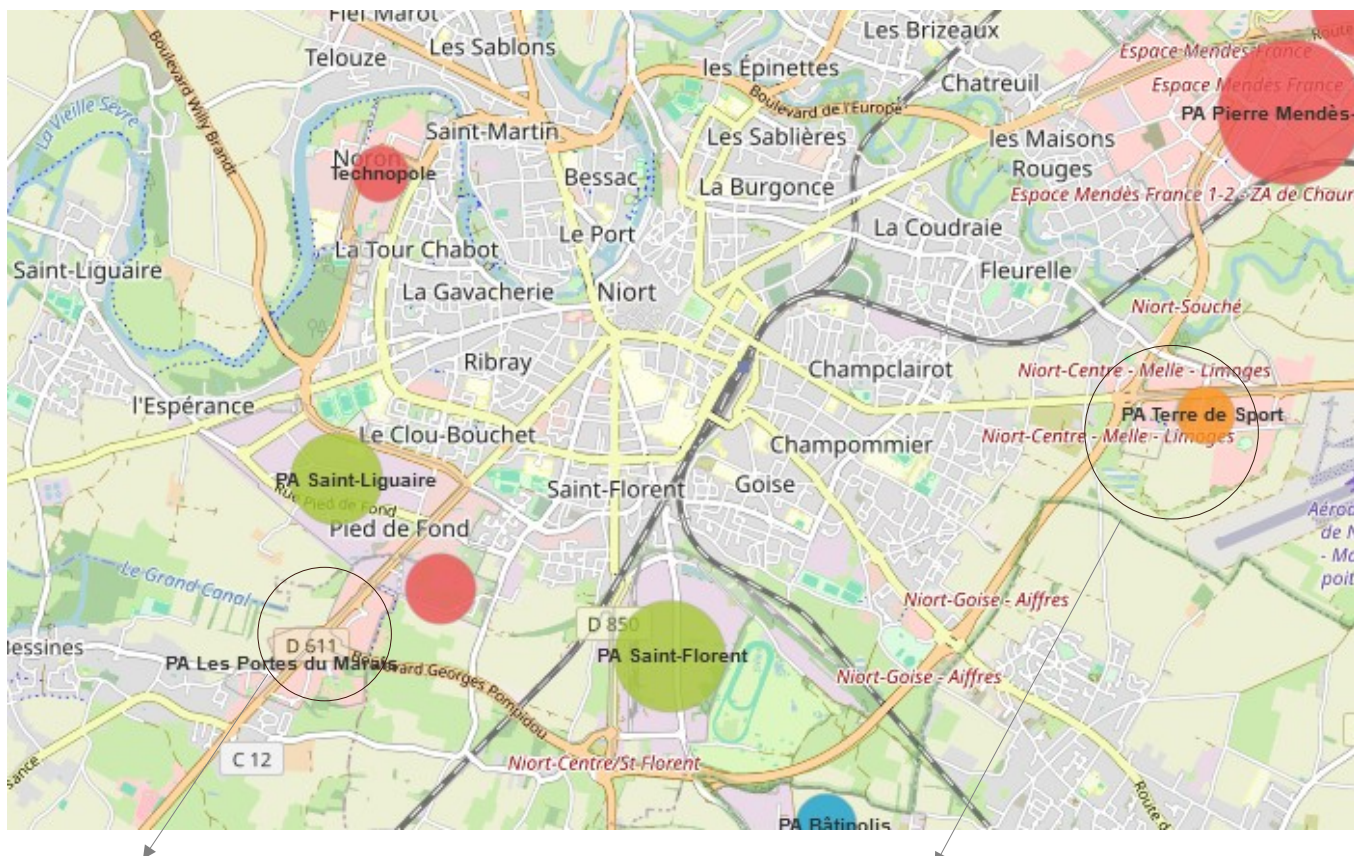
Toutefois, ce terme de comparaison est trop ancien ; in fine, il lui est donc préféré le terme de comparaison n°3 cadastré HK171/173/174 de 2022 dont le tarif est de 231,44€/m<sup>2</sup> de SDP, auquel l'évolution de l'indice ICC sera appliquée :

$231,44 \times 2205 \text{ (ICC T2-2024)} / 1948 \text{ (ICC T1-2022)} = 261,97 \text{ €/m}^2 \text{ de SDP tarif actualisé en 2024.}$

Par conséquent, la valeur vénale des droits de construction est de :

$2804m^2 \text{ de SDP} \times 261,97€/m^2 = 734 563,88€ \text{ arrondie à } 735 000 \text{ €}$

On notera cependant que le pôle sport se situe en périphérie de Niort, sur un emplacement moins recherché que celui de l'avenue de la Rochelle. Ces deux emplacements sont illustrés ci-dessous.



270 avenue de La Rochelle

ZAC Terre de Sport

L'axe Avenue de Paris / avenue de la Rochelle traversant de Niort en est-ouest est plus recherché et donc les valeurs des terrains sont supérieures aux valeurs de l'axe Nord-Sud avenue de Limoges (zone de la ZAC Terre de sport).

Afin de prendre en compte ce paramètre, une surcote de 25 % pourra être appliquée soit :

$735\,000\text{ €} \times 1,25 = 918\,750\text{ €}$  arrondis à  $920\,000\text{ €}$

### 8.1.2 Autre :

#### A titre indicatif : un tableau de valeur des terrains à bâtir (TAB) en zone UX

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de non bâtis en zone UX entre 2016 et 2024 à 3km alentours du bien à estimer par estimer un bien et Patrim.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	Prix HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observations
1	23/09/2016	128 av de Nantes, Niort	KT 17	4954m <sup>2</sup>	UX	360 000€	72,77€/m <sup>2</sup>	Stationnement et station de lavage
2	15/11/2022	Rue Alexandre de Humbolt, Niort	HX156	2 223m <sup>2</sup>	UX	131 588,27 HT	59,19€/m <sup>2</sup> HT	TAB en zone éco Terre de Sport
3	27/07/2023	294 rue du maréchal Leclerc, Niort	IV9 devenu IV 74 à 83	5 226m <sup>2</sup>	UX	129 000€	24,68€/m <sup>2</sup> HT	TAB divisé et viabilisé
4	15/06/2022	Rue Gutenberg, Niort	HX194	3 567m <sup>2</sup>	AUE	178 350€ HT	50€/m <sup>2</sup>	TAB en zone eco Mendes france
moyenne							51,66€/m <sup>2</sup>	

De plus, l'évolution à la hausse récente des tarifs de commercialisation par la Communauté d'agglomération du Niortais de TAB en zone UX, présentée dans le tableau ci-dessous, permet d'extrapoler sur une valorisation du terrain de 11 527m<sup>2</sup> de l'avenue de la Rochelle, à Niort.

Accuse de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

En effet, les dernières évolutions tarifaires des pôles économiques ne se traduisent pas encore au niveau des derniers actes de ventes.

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M <sup>2</sup>	SURFACE VENDUE EN M <sup>2</sup>	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	TARIF / M <sup>2</sup>
Gutenberg Niort	Commerce / services	149 129	142 638	6 491	100 €
La Garenne Niort / Bessines	Services	66 139	32 395	33 744	100 €
Terre de Sport Niort	Commerce / services	154 130	21 275	132 855	100 €

Soit en retenant le tarif de vente des TAB sur les ZAC de Niort de 100 €/m<sup>2</sup>, le terrain de 11 527m<sup>2</sup> aurait une valeur vénale de 100€/m<sup>2</sup>x 11 527m<sup>2</sup>=1 152 700€.

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

Le site a été valorisé par deux méthodes détaillées dans le tableau ci-dessous :

Méthode	nature	Valeur vénale
Par comparaison directe	Ensemble commercial	1 000 000€ HT
Par comparaison indirecte	Droit de construction	920 000€ HT

Le bâtiment de 2010 est un bâtiment en état d'usage, aussi la méthode par comparaison directe est-elle privilégiée.

Pour mémoire, il est rappelé que le site est grevé par la servitude de non-concurrence, pour une zone UX du PLUI sur laquelle les destinations d'occupations du sol sont très réglementées, la valeur vénale de ce bien en est diminuée. L'estimation ne se base pas sur le projet de Deux-Sèvres Habitat mais sur le bien tel qu'il est actuellement sur le terrain, avec la servitude bloquante pour un certain nombre d'acquéreurs. Les restrictions de la ZONE UX et la servitude de non-concurrence réduisent de façon très significative le nombre de clients potentiels. De plus, cette servitude rend quasiment obligatoire la démolition du bâtiment en état d'usage, dès lors qu'il est principalement adapté à la grande distribution. Le coût de démolition à la charge de l'acquéreur vient donc grever la valeur.

Pour l'ensemble de ces raisons, la valeur vénale retenue reste de 1 000 000 € HT pour le site vacant.

## 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 **1 000 000-€ HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition à 1 150 000 €.

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 acheter à un prix moins 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 acheter 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.

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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

Accusé de réception en préfecture  
079-347616062-20250206-DSHCAE060225-02-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

*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.*