



Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 août 2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - CS 70549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

COMMUNE DE MELLE

Réf DS:13012584

Réf OSE : 2023-79174-49747

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



Nature du bien :

Bureaux

Adresse du bien :

Rue des Remparts, 79500 Melle

Valeur :

1 645 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : DESPRETZ Elodie

2 - DATES

de consultation :	22 juin 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : Visite extérieur et hall	6 juillet 2023
du dossier complet :	31 août 2023

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 :

Projet de cession par la commune de Melle à la Communauté de Communes d'un bâtiment comprenant des bureaux situés « rue des Remparts » à Melle.

La Communauté de Communes Mellois en Poitou dispose de bureaux à proximité du bâtiment de la commune et est à la recherche de locaux supplémentaires pour ses services. La Communauté de Communes a informé la Commune être intéressée par ce bâtiment qui présente un réel intérêt tant du point de vue de sa situation géographique que par sa capacité d'accueil importante.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Melle est une commune nouvelle française résultant de la fusion au 1^{er} janvier 2019 des communes de Mazières-sur-Béronne, Melle, Paizay-le-Tort, Saint-Léger-de-la-Martinière et Saint-Martin-lès-Melle. Melle compte 6018 habitants

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

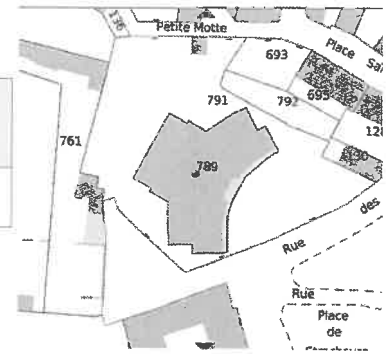
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Le bien à évaluer se situe dans le bourg de Melle

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Melle	AI 789	Rue des Remparts	608 m ²	Bureaux

**4.4. Descriptif**

Bâtiment de bureaux sur trois niveaux .

Cet immeuble était à l'origine un EPHAD qui a été racheté par la commune. En 2009, il a à l'époque été inscrit à l'inventaire de la commune pour 598 000 €.

La commune a investi il y a 10 ans près de 1 200 000 € pour réaménager ces locaux en bureaux.

4.5. Surfaces bâties

1522 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Melle

5.2. Conditions d'occupation : Ces locaux sont loués actuellement à des notaires, avocats, associations et à des professionnels dans le milieu médical et para-médical.

6 - URBANISME

Parcelle située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Melle et secteur 1 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

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

Méthode par comparaison : La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Études de marché**

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

Recherche d'immeubles de bureaux de grande superficie sur les communes de communauté de communes Mellois en Poitou.

Aucune vente pour ce type de bien n'a été répertoriée sur la commune de Melle et ses environs proches

La recherche a été étendue sans retenir la commune de Niort.

Date mutation	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
---------------	------------------	---------	---------	--------------------	------------	-----------------------------------

02/05/19 BM 385		Chauray	13 RUE DES FRERES LUMIERE	637	741900	1164,678179
	4061					



146 BD AMPERE, CHAURAY



146 Bd Ampère

14/06/22 Bm 463		CHAURAY	146 BD AMPERE	1021	1000000	979,4319295
	6092					

24/09/19	AM 388	Bessines	12 RUE DE L'ANGELIQUE	505		
	AM 387			137		
				678		
				678		
				1998	2850000	1426,426426



Local à usage de bureau situé dans un immeuble de conception récente 2009
Un ensemble immobilier élevé sur trois étages comprenant quatre locaux à usage de bureaux

29/09/2020	AM 366	BESSINES	8 RUE DE L'ANGELIQUE	775	1 200 000	1548,387096774
------------	--------	----------	----------------------	-----	-----------	----------------



Moyenne	1279,730908
Médiane	1295,552303
tarif retenu	1200
abattement pour absence de stationnements	10,00 %
	1080
Surface du bâtiment à évaluer	1522
valeur vénale totale	1643760

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

Les termes de comparaison se situent dans les communes limitrophes de Niort et bénéficient de son rayonnement.

Le bien à évaluer récemment rénové est en bon état d'entretien et de grande surface est un bien rare sur la commune de Melle.

On retiendra un tarif de 1200€/m². Ce tarif, un peu plus bas que la valeur moyenne/médiane, permet de tenir compte de la localisation.

Il sera pratiqué en plus un abattement de 10 % car le bien ne propose pas assez d'emplacements de stationnement.

Soit pour une SU de 1522 m² une valeur vénale de **1 643 760€** arrondie à **1 645 000€**.

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 **1 645 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimum de vente sans justification particulière à **1 480 500€**.

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'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne et par délégation,



Matthieu DESMARETS

Directeur de l'expertise et des opérations de l'état
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. 5

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le 24/12/2024



ID : 079-200069755-20241220-C19_12_2024_25-DE