Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Diirection 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**

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER
Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 76

Le 26 mai 2026

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

Communauté de communes Mellois en Poitou

Réf DS: 31289225
Réf OSE : 2026-79174-31854

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 :	28 Rue de la Béronne, 79500 Melle
Valeur :	**365 000€**, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : GILGENKRANTZ Laurent

2 - DATES

de consultation :	13 mai 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13 mai 2026

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 :

Acquisition d'un bâtiment communal innocupé pour reloger un service communautaire

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Melle est une commune nouvelle française résultant de la fusion au 1er 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

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

Le bien à évaluer se situe dans une zone pavillonnaire.

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

Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

4.3. Références cadastrales

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

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AS	0184	28 RUE DE LA BERONNE	64 a 93 ca
			Contenance totale	64 a 93 ca

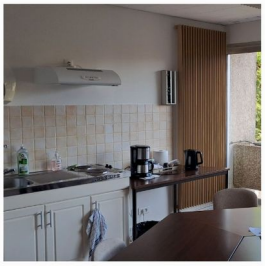
Document d'arpentage - La parcelle présentement vendue provient de la division de la parcelle ci-après visée, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé le 10 octobre 2024, par Monsieur Frédéric BERTHOME, géomètre-expert à NIORT (79000), 4 rue Ernest Perochon, ci-annexé, et duquel il résulte que la parcelle d'origine a été divisée en 2 nouvelles parcelles chacune ci-dessous désignées :

Parcelles mères					**Parcelles filles**				
Référence		Contenance			Référence		Contenance		
section	**numéro**	**ha**	**a**	**ca**	**section**	**numéro**	**ha**	**a**	**ca**
AS	0165		83	77	AS	0184		64	93
					AS	0185		18	84

4.4. Descriptif

Le bien édifié en 1982 n sur la parcelle AS 184 propose :



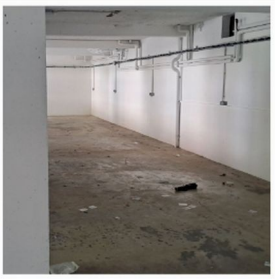



au rdc : 513 m² de SU avec accueil, bureaux, salle de réunion, vestiaires et espace cuisine repartis dans trois ailes.

Le bien, en état moyen d'entretien, a fait l'objet d'entretien courant tout en gardant son cachet des années 80.

Le bien a subi quelques dégâts des eaux depuis réparés

Aménagements : Huisseries double vitrage - Chauffage gaz de ville

Au rez de jardin, coté cour, 456,4 m² de garage dotés de portes sectionnelles, vestiaires et archives répartis sur les ailes côté cour

L'aile est, précédemment louée par une entreprise bénéficie de quelques aménagements tels que le chauffage par pompe à chaleur.



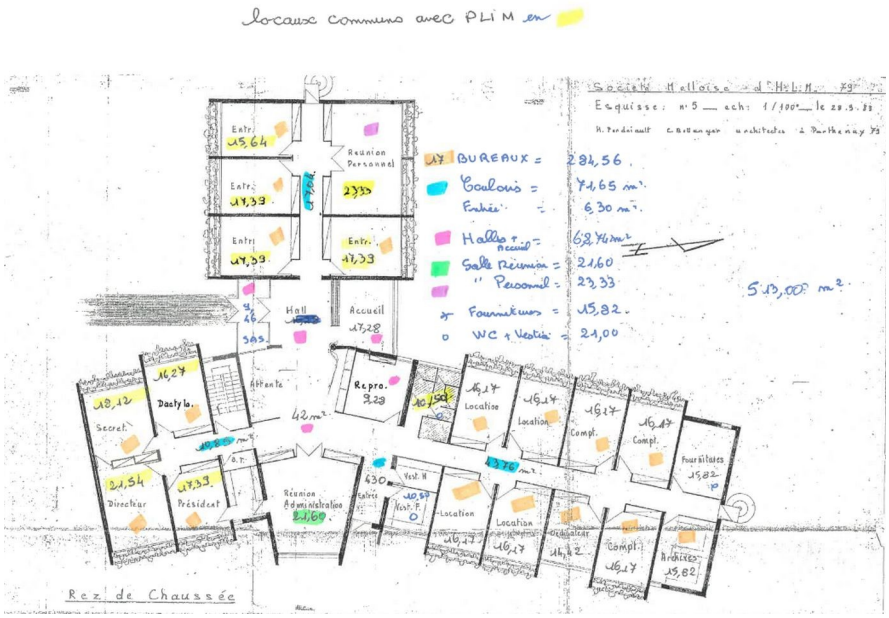

Sur le côté ouest de la parcelle : un bâtiment de garage de **130 m².**

Les deux autres ensembles de garages (248 et 400 m²) font déjà l'objet d'un compromis de vente.

Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

4.5. Surfaces bâties

- **Surface des bureaux : 513 m²**



- **Surface des garages et vestiaires en rez de jardin : 459,45 m²**



garages rez de jardin	109
(mesurage corrigé)	299
	21,6
	9,3
	17,5
	3,05
	459,45

- Surface de garages extérieurs : **135 m²**



Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Melle

Acquisition du 7 mai 2025 au prix de 360000€.

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME



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

La recherche de termes de comparaisons a été effectuée sur la commune de Melle et ses communes environnantes pour des biens similaires.

8.1.1 Termes de comparaisons de 2023

- Recherche de cessions de bâtiments de bureaux

Date	Commune	Adresse	Parcelle	Surface	Prix de cession	Prix €/m²
16/10/2020	MELLE	3 RUE DU BOURGNEUF	AI 649	401	100 000	**249**
03/10/2022	MELLE	19 av du commandant Bernier	AI 280	80	40000	**500**
06/09/2017	MELLE	16 AV DU CDT BERNIER	AI 126	200	110 000	**550**
08/02/2019	MELLE	11 PL DE LA POSTE	AI 488//1	92	70 000	**761**
					Moyenne	**515**
					Médiane	**525**

- Recherche de cessions de bâtiments artisanaux et de stockage

Date de cession	Commune	Adresse du bien	Parcelles	surface Utile	Prix de cession	Prix €/m²
22/07/2020	Lezay	35 ue du pont de l'Arceau	148//AE/324//	530	85 000	**160,38**
27/05/2020	Sauze-Vaussais	7B PL de la Chaume	AB 10	460	72 500	**157,609**
28/05/2020	Saint martin les Melle	9 Rte de la Mothe	279/AA/128//	580	80 000	**137,93**
					Moyenne	**157,61**
					Médiane	**157,61**

Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

8.1.2 Actualisation des termes comparaison de bureaux

Depuis 2023 deux immeubles de bureaux ont été cédés sur Melle.
La deuxième cession concerne le bâtiment à évaluer.

Date de cessi	Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m²	Nature réelle	Surface	Prix de cession	Prix €/m²
07/05/25	Melle	AI 789	Rue des Remparts	608 m²	Bureaux	1522	950000	624,18



Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Nature réelle	Surface en m²	Prix au m²	Valeur vénale
Melle	AS 165	28 Rue de la Beronne	Bureaux à rez de jardin	513	**501,82**	257435,70



Garage au sous sol	459,45	174	79944,30
Garage exterieur	130	174	22620,00
		Total garage	102564,3
		Valeur vénale totale	**360000**

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

Pour l'évaluation, les tarifs médians arrondis des études de marché seront retenus : 525 €/m² pour les bureaux et 160€/m² pour les garages.

Typologie	Surface	Prix/m²	Valeur Vénale
Bureaux - Locaux techniques	513	525	269325
Garages en rez de jardin	459,45	160	73512
Garage exyérieur	135	160	21600
	valeur vénale totale		**364437**

arrondie à **365 000,00 €**

La valeur vénale de 365 000 € ainsi déterminée sur la base de l'étude de marché réalisée en 2023 est proche de la valeur de cession à laquelle s'est réalisée la dernière transaction sur cet immeuble en 2025 elle sera donc retenue pour l'évaluation.

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 **365 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10** % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **401 500€ (valeur 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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus haut.

Envoyé en préfecture le 28/10/2026
Reçu en préfecture le 28/10/2026
Publié le 28/10/2026
ID : 079-200069755-20261027-C22_10_2026_06-DE

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,

Florence COUTON

Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

Responsable de la mission domaniale

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.