RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11, rue Riffault CS 70549
86020 POITIERS

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément NAVILLOD
Courriel : clement.navillod@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 75 / 06 24 34 08 96

Réf DS : 28759273
Réf OSE : 2026-86194-04949

Le 24 mars 2026

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de la Vienne

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 :	Site du Campus 120 (ex-Maison de la Formation)
Adresse du bien :	120 rue du Porteau 86000 Poitiers
Valeur :	12 217 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Julien Le Duc, responsable maintenance et sécurité.

2 - DATES

de consultation :	22 janvier 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	30 mars 2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17 février 2026
du dossier complet :	17 février 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 :	

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

La CCI envisage la cession de cet ensemble immobilier.

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

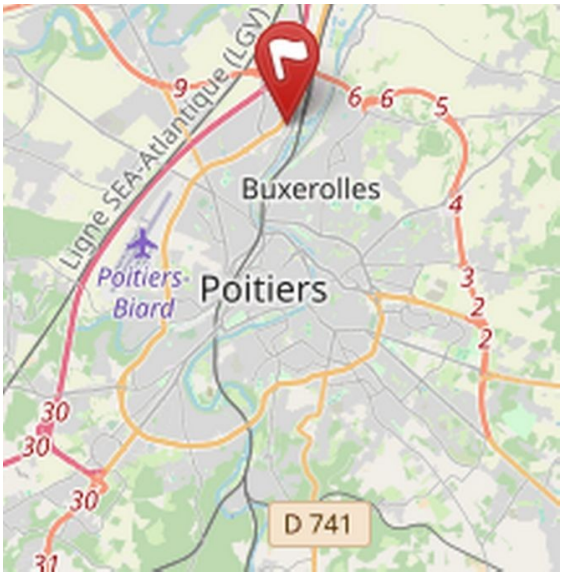
4 - DESCRIPTION DU BIEN

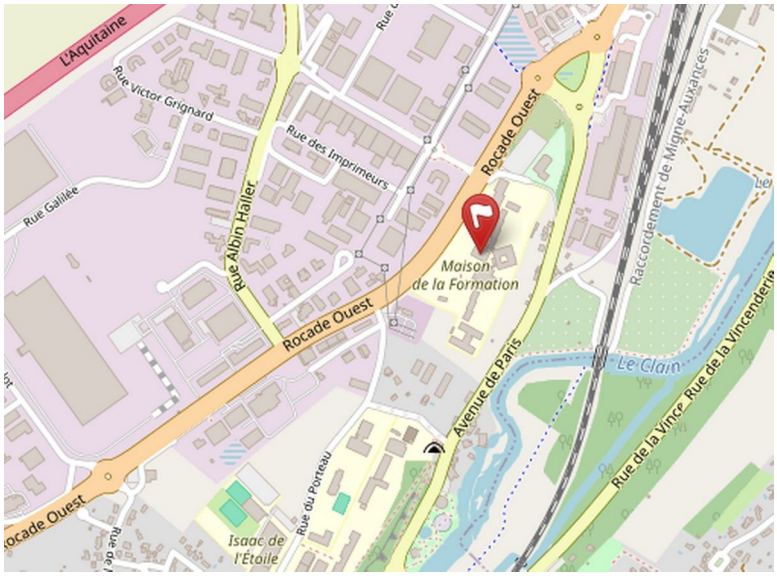
4.1. Situation générale

Le bien est situé dans la commune de Poitiers, préfecture du département de la Vienne et cœur d'une agglomération d'environ 133 000 habitants desservie par l'autoroute A 10 reliant Bordeaux à Paris et la ligne de trains à grande vitesse sud Europe atlantique.

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

Au cas présent, le bien est situé au Nord de Poitiers, face à la zone République I, dans la zone d'activité économique dite du Marché de Gros.





Le bien bénéficie d'une très bonne visibilité depuis la rocade Ouest. Ses deux accès (rue du Porteau au Sud et rue de Vauchardon au Nord) sont protégés par des feux de signalisation. Il est à noter que la jonction directe avec l'avenue de Paris par la rue de Vauchardon n'est plus possible.

Il est par ailleurs desservi directement par les arrêts Maison de la Formation (ligne Jaunay-Poitiers centre et Beaumont-Gare routière) et République 1 (ligne Réflex Futuroscope-Gare-Notre-Dame-CHU).

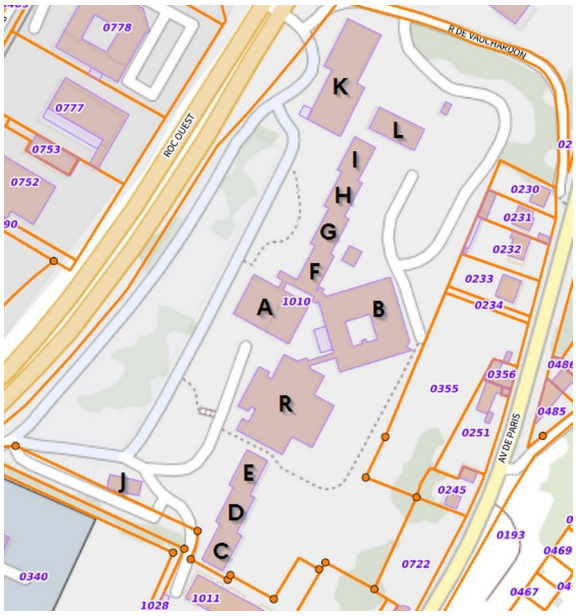
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Poitiers	AE 1010	120 RUE DU PORTEAU	51 909 m²	
	AE 824	RUE DE VAUCHARDON	21 135 m²	
		TOTAL	73 044 m²	

4.4. Descriptif

Site de plus de 7 hectares comprenant 13 bâtiments à usage de bureaux, d'enseignement, de restauration, d'atelier et de gymnase.



Un très important programme de rénovation du site a été entrepris en 2020 sur tous les bâtiments sauf L / B / J et gymnase : isolation par l'extérieur, réfection des systèmes de ventilation, changement des huisseries et installation de centrales de traitement d'air, désamiantage d'une grande partie des bâtiments et mise en place de la gestion technique du bâtiment pour la majorité du site.

Le coût de ces travaux était d'environ 6 millions d'euros.

- **Bâtiment A (3 373 m² utiles) :**

Il s'agit d'un bâtiment sur 6 niveaux (rez-de-jardin, rez-de-chaussée et jusqu'à R+4) construit en 1976 mais fortement rénové par tranches depuis les années 2000, à usage de bureaux et qui abrite actuellement le siège de la CCI de la Vienne, les bureaux de plusieurs entreprises et des espaces mis en location (ponctuelle ou durable).



Figure 1: le bâtiment en 1978



Figure 2: le bâtiment en 2017

Le bâtiment aujourd'hui :





Inauguré en 2023 comme nouveau siège de la CCI, il accueille désormais :

- au rez-de-chaussée l'accueil du site ;
- au 1er étage les bureaux administratifs du centre de formation des apprentis ;
- au 2e étage le World Trade Center Poitiers-Futuroscope ;
- au rez-de-jardin, 3e et 4e étage les bureaux administratifs de la CCI.





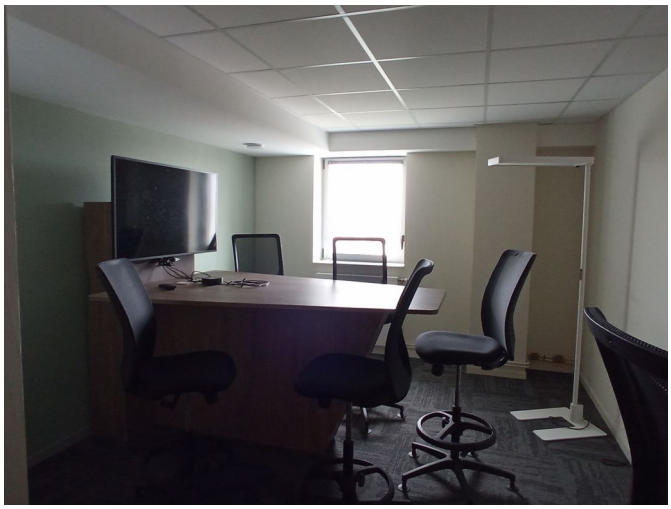
La toiture basse (RdC) a été rénovée en 2013 et la toiture haute en 2000.

Les étages supérieurs (R+2 à R+4) du bâtiment sont ceux qui ont fait l'objet d'une rénovation plus récente qui datent de la transformation de l'internat en bureaux en 2019[2]. Ils présentent des locaux de bureaux de grande qualité.





2 Changement de destination qui a également nécessité un renforcement structurel coûteux du bâtiment. L'externalisation de l'internat a été décidée par le conseil d'administration le 26 novembre 2012.

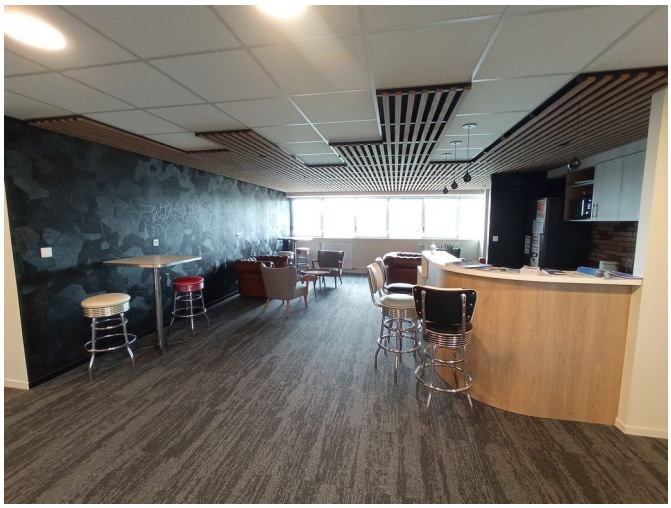












Le R+1, le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin fournissent des prestations de qualité décroissante mais qui n'en demeurent pas moins bonnes.









On notera tout particulièrement au rez-de-chaussée la très grande salle de réunion « Martel et Troubadour » de 177,40 m² (capacité assise 120 personnes) avec cloison modulaire et office attenant, directement accessible par l'extérieur.





Les circulations horizontales se font par deux cages d'escalier centrales et deux ascenseurs, l'un plus ancien et l'autre plus récent dans l'extension construite en 2020.

Les systèmes de sécurité incendie de 80 % du site et l'ensemble des réseaux électriques sont contrôlés depuis ce bâtiment.

Le contrôle d'accès est ponctuel et concerne notamment les ascenseurs.

Une extension d'environ 21 m^2 par niveau (soit 105 m^2) a été ajoutée en 2020.

- **Bâtiment B :**

Il s'agit d'un bâtiment cubique en R+1 surélevé sur poteaux avec un mur-rideau et un atrium au milieu. Il est relié au bâtiment A par une galerie vitrée, ainsi qu'au bâtiment R. Il a été construit en 1998.

Ce bâtiment n'a pas été intégré au programme de rénovation de 2020.









Il héberge principalement des fonctions d'enseignement (salles de formation), quelques bureaux, un hall sous un vide ouvrant sur une terrasse, une bibliothèque, un espace de convivialité pour le personnel (à contrôle d'accès), un foyer et une cafétéria pour les stagiaires.



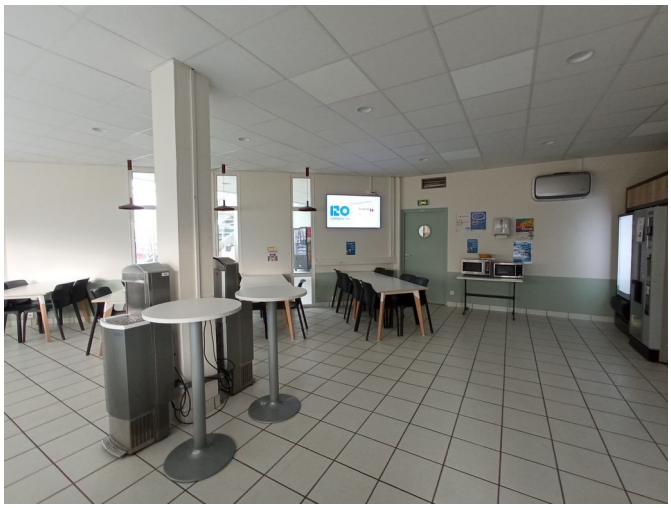














- **<u>Bâtiments C à I (486 m² utiles en moyenne) :</u>**

Il s'agit de bâtiments mitoyens construits en décalé sur le mème modèle qui forment une diagonale sur le site de part et d'autres des bâtiments A et R. Ils ont été construits en 1976 et ont également été rénovés en 2020.

Les bâtiments avant rénovation :





Les bâtiments aujourd'hui :





Ils se composent généralement d'un RdC comprenant hall traversant avec deux sanitaires et quatre salles de cours ; et d'un étage comprenant quatre salles de cours, des sanitaires et un bureau.





Parmi les aménagements spécifiques, on trouve les espaces de vente du bâtiment G et le laboratoire du bâtiment I. Les huisseries sont en aluminium, l'éclairage néons/LED. Une ventilation avec centrale de traitement de l'air a été installée dans chaque bâtiment .









Dans chacun des sept bâtiments, on trouve un sanitaire PMR neuf et un sanitaire commun non rénové.

Un préfabriqué vétuste de deux pièces et contenant des matériaux amiantés est situé entre les bâtiments G et B.





- **Bâtiment J (124 m² utiles) :**

Il s'agit d'un ancien logement de fonction construit en 1976 et transformé en bureau dans les années 1990.

La toiture a été reprise en 2014, l'aspect extérieur du bâtiment a été rafraîchi en 2020, mais il n'a pas bénéficié du même programme de travaux que d'autres bâtiments (CTA, menuiseries, isolation).









- **Bâtiment K (1 901 m² utiles) :**

Il s'agit d'un bâtiment sur deux niveaux (RdC et RdJ) à vocation principale d'enseignement, construit en 1984.

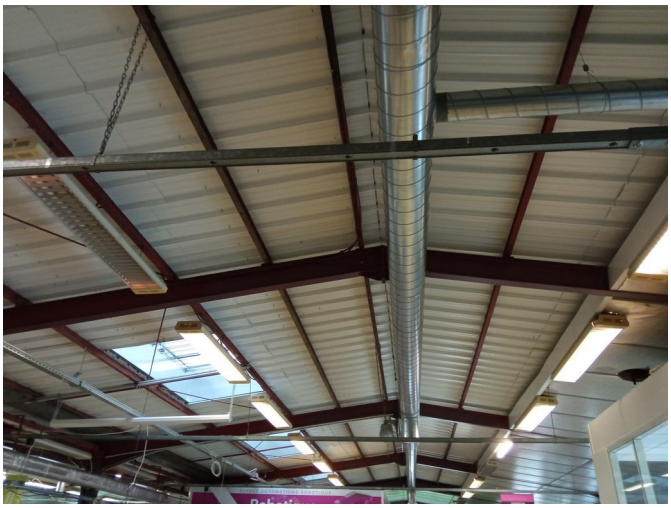




Le rez-de-chaussée est en bonne partie occupé par un vaste atelier de 505 m² dédié à l'automatisme et à la robotique.

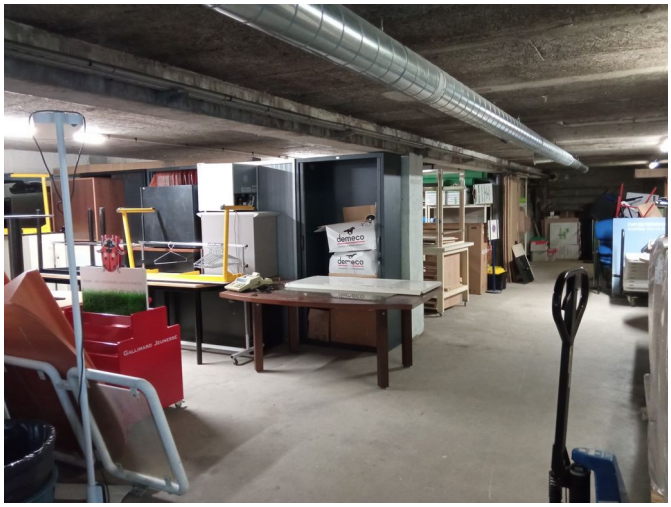






Le reste du niveau se compose de bureaux.

Le rez-de-jardin comprend les locaux techniques des services logistiques du site.





- **Bâtiment L (359 m²) :**

Il s'agit d'un atelier artisanal en bardage acier double peau avec charpente bois. Il a été construit en 2002 et scindé en deux parties.

Une partie est desservie par une porte sectionnelle 5 x 3 manuelle et l'autre par une porte automatique.









Un espace extérieur est utilisé par les compagnons du devoir pour la maçonnerie, avec un poste de traitement des eaux.

- **Bâtiment R (1 491 m² utiles + extension d'environ 130 m²)[3] :**

Ce bâtiment, dédié à la restauration, est divisé en deux du point de vue des usages avec d'une part une partie destinée à la restauration administrative du personnel de la CCI et d'autre part un restaurant pédagogique.





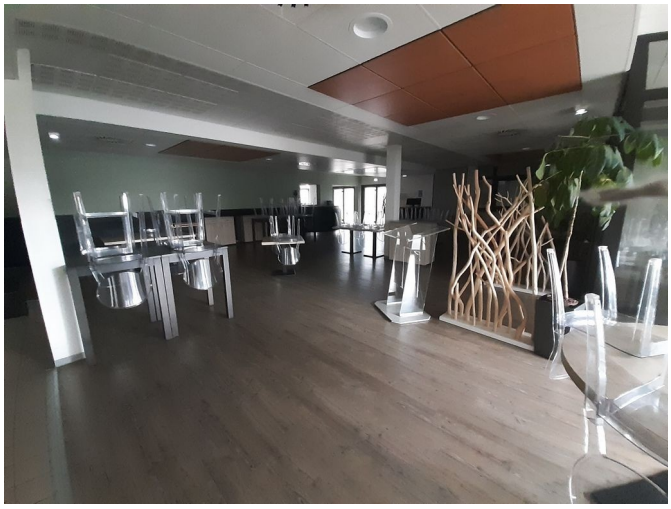
Par conséquent, plusieurs éléments sont « dédoublés » : cuisines, vestiaires et sanitaires.





3 Pour l'extension : mesurée à partir de la vue satellite.

Le restaurant pédagogique présente une salle à manger de 156 m² et d'une hauteur sous plafond de 2m76, ainsi qu'un accueil avec bar d'application de 42 m².





Le restaurant administratif présente deux salles à manger d'un total de 223 m² avec une hauteur sous plafond maximale de 2m75.







L'extension située à l'Est, dédiée à la réception des livraisons, a été réalisée peu avant 2020.

- **Gymnase (1 425 m²)[4] :**

Seul bâtiment situé sur la parcelle AE 824, il a été construit en 1996 sur deux niveaux.





Le niveau haut comprend une salle d'activités de 800 m² d'une hauteur sous plafond maximale de 8m72, quatre vestiaires, deux douches, deux sanitaires et un bureau.

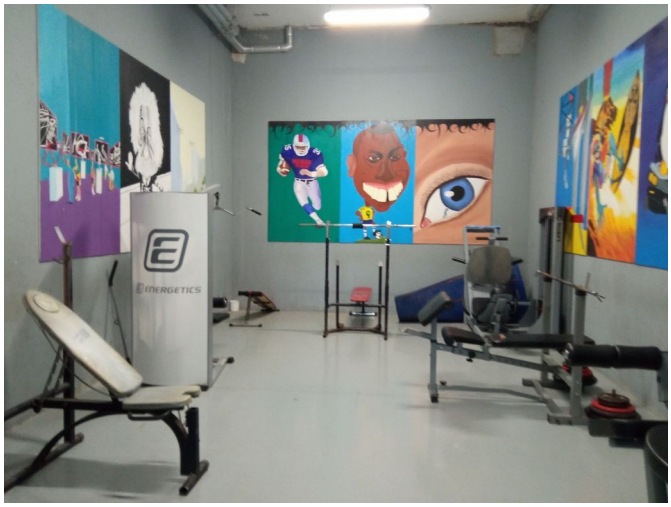
Le niveau bas comprend une salle d'activités de 166 m², une salle de musculation de 40 m² et un bureau.





4 Mesurés à partir des plans fournis.





- **Extérieurs :**

Le site comprend par ailleurs des espaces verts, cinq aires de stationnement pour un total d'environ 491 places dont au moins 11 PMR (240 places devant le bâtiment A, 185 places près du gymnase, 40 places à l'Est du bâtiment R, 18 places devant le bâtiment J et 8 places à l'Ouest du bâtiment R).





Le parking situé au Sud du bâtiment J n'appartient pas au site.

Les enrobés sont loin d'être neufs mais sont en bon état d'entretien et la circulation facile.

L'installation de bornes de recharge de véhicules électriques par la CUGP est envisagée à proximité de la voie qui passe devant le bâtiment K.

Une servitude de passage existe au profit de la résidence Amarr'HAJ construite par EKIDOM sur la parcelle 1011 (cette résidence héberge les stagiaires du site). Cette résidence est également desservie par la chaufferie située au sous-sol du bâtiment A (voir ci-dessous) mais via des réseaux qui appartiennent à EKIDOM.

Au Nord du gymnase se trouve un terrain d'environ 5 130 m² qui pourrait facilement être détaché du site :



Les autres espaces libres du site sont à flanc de coteau et donc plus marqués par la déclivité.
Ce terrain est légèrement éloigné du réseau de gaz.



- **Interconnexion du site et réseaux :**

Soit le tableau de synthèse suivant :

Bâtiment	Construction	Usage principal	SU	Chauffage
A	1978	Bureaux	3 373	Bâtiment A
B	1992	Enseignement	3 068	
C	1978		492	
D			492	
E			495	
F			504	
G			497	
H			501	
I			495	
J		Bureaux	124	Individuel gaz
K	1984	Atelier	1 901	Individuel gaz
L	2002		359	Aérothermes
R	1978	Restaurant	1 621	Bâtiment A
Gymnase	1996	Sportif	1 425	Individuel gaz

La surface utile totale est de 15 347 m².

Le consultant indique une surface hors d'œuvre nette totale de 17 445 m², soit un ratio SUB/SHON de 88 % qui s'inscrit dans les normes de cohérence habituelles.





Le principal réseau de chauffage du site, au gaz, part du sous-sol du bâtiment A.

Il est alimenté par deux chaudières :

- une chaudière installée en 2012 d'une puissance de 980 kW ;
- une chaudière installée en 1977 d'une puissance de 980 kW.

Une gestion technique centralisée est en place sur l'ensemble de ce réseau.

Le gymnase devrait être équipé en avril 2026 d'un système de production d'énergie photovoltaïque destiné à la production d'eau chaude sanitaire et qui sera suppléé par la chaudière actuelle.

- **Amiante :**

Après les derniers travaux de désamiantage[5], le consultant a dressé la liste suivante des matériaux encore susceptibles de contenir de l'amiante :

- bâtiment A : certaines plinthes, dalles de sol et poteaux des RdC et RdJ ;
- bâtiments C/D/E/F/G/H/I : ponctuellement, certains enduits et colles faïence ;
- bâtiment J : bardage blanc et joints de fenêtres ;
- bâtiment K : certaines dalles de sol.

Une très grande partie du site a déjà été désamiantée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété des parcelles

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne est propriétaire des parcelles pour les avoir acquises :

- en ce qui concerne la parcelle AE 1010, par actes notariés conclus entre le 30 mai 1975 et le 7 janvier 1978 ;
- en ce qui concerne la parcelle AE 824, par acte notarié du 11 septembre 1990.

5.2. Conditions d'occupation

Trois occupants ont conclus des baux pérennes avec la CCI à effet du 1er janvier 2017 :

- le Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie ;
- l'Association de Formation Professionnelle de l'Industrie de Poitou-Charentes ;
- l'AFPI Insertion.

Ces trois organismes sont liés à l'Union des industries et métiers de la métallurgie.

Cette location représente un revenu locatif annuel HC HT de 158 388,30 € pour la CCI. Elle porte sur un total de 2 790 m^2 supposément prélevés sur les bâtiments B, C à I, K et L.

Par ailleurs, les locations de salles et de bureaux génèrent des revenus dont le montant n'a pas été communiqué par le consultant.

Le World Trade Center (situé au deuxième étage du bâtiment A) affichait en 2024 un taux d'occupation des bureaux[6] de 85 % soit, sur la base du tarif moyen de location mensuel des postes de travail un revenu locatif de 54 postes x 240 € HT x 85 % x 12 mois = 132 192 €.

5 Qui ont compris notamment la dépose de très larges plaques amiantés en façades.
6 Source : rapport annuel 2024 de la CCI.

Les salles de réunion proposées à la location représentent un total[7] de 427 m². À partir du planning des locations du mois de mars, on peut sommairement reconstituer les montants suivants :

	Nombre	Tarif	Produit
Montréal	6	250	1 500
Chicago	11	200	2 200
New-York	4	140	560
Atlanta	10	140	1 400
Martel	12	380	4 560
Troubadour (journée)	6	380	2 280
Troubadour (semaine)	1	1520	1 520
Miami	1	350	350

Soit un revenu théorique annuel – hors fluctuations saisonnières – de 14 370 × 12 = 172 440 €.

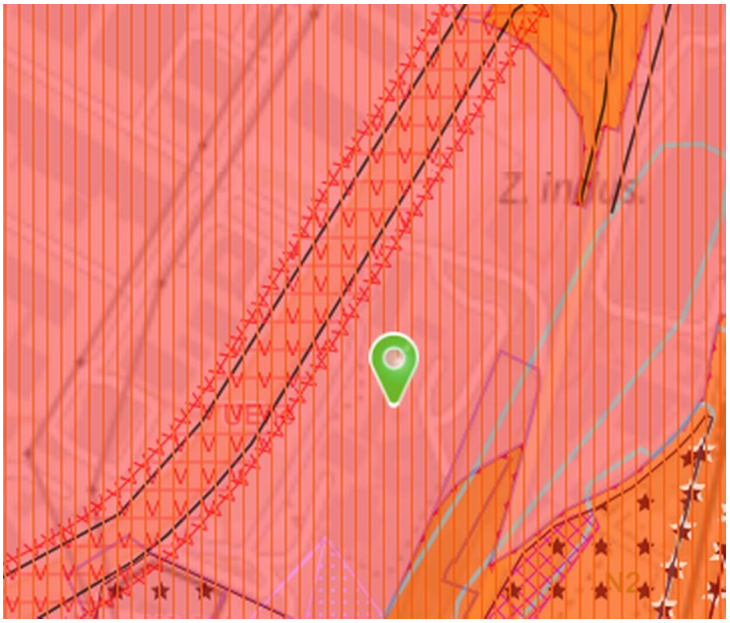
Par conséquent, un revenu de 158 388,30 + 132 192 + 172 440 = 463 020,30 € peut être estimé[8] pour 2 790 + 540 + 427 = 3 757 m² , soit 123,24 €/m² en moyenne.

6 - URBANISME

Le bien est situé en zone UEnc du PLUi de Grand Poitiers, correspondant à une zone à vocation économique non commerciale.

Le règlement de cette zone interdit notamment les usages d'habitation (hors fonctionnement, gardiennage et surveillance des établissements) ainsi que la création de commerces de détail et d'ensembles commerciaux de magasins de détail de plus de 500 m² de surface de plancher.

Une partie des parcelles est concernée par la marge de recul de la rocade Ouest (figurée en barbelés rouges ci-dessous).



7 Selon le site de la CCI.

8 Sur la base de 10 m² par poste de travail.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la 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 au bien à évaluer.

La valeur vénale est partiellement recoupée et déterminée par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, l'immeuble a vocation à être partiellement loué et pourrait l'être en totalité, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- **Bureaux :**

Les termes de comparaison retenus sont les mutations à titre onéreux de bureaux ou de commerces d'une surface utile supérieure à 1 000 m² survenues entre juin 2022 et octobre 2025 dans une zone correspondant au Nord de Poitiers (à partir du quartier de la gare) jusqu'à la Technopole du Futuroscope :

Bureaux										
N	date mutation	commune adresse	Achèvemt.	cadastre	surface terrain	surface SU	urba-nisme	Prix € HT	Prix/m²	Observations
1	31/05/24	Poitiers 8 rue du Thalweg	2022	AE 1153 AE 1139 AE 1155 AE 1164	4 674	2 484	UE	6 387 000	2 571,26	Immeubles D-E-F du Tripode 1 900 m² de stationnement ext. LA 438 684,04 (6,87%)
2	30/08/24	Poitiers 3-5 rue Sophie Germain	2024	AE 1292 AE 1294 AE 1297 AE 1299	1 182	1 191	UE	2 557 000	2 146,94	Les Echos/UGAP 732 m² parking couvert LA 168 780 (6,60%)
3	28/01/25	Poitiers 24-26 bd du Grand Cerf	2021	BT 32	686	1 432	U1r5-6	2 820 000	1 969,27	Immeuble #tag Immeuble de 1951 rénové entre 2019 et 2021
4	28/11/24	Chasseneuil-du-Poitou 19 rue du Commerce	2024	AT 337 AT 350 AT 341 AT 343 AT 333 AT 336 AT 342	4 173	3 220	UC	4 350 000	1 350,93	LA 310 700 (7,14%)
5	30/06/22	Chasseneuil-du-Poitou 7 avenue du Tour de France	2010	BE 357	3 207	2 731	U2r8	2 850 000	1 043,57	Ancien siège de la CCI
								moyenne	1 816,39	
								médiane	1 969,27	

Le terme de comparaison n°4 , bien que d'achèvement très récent, correspond à une cellule commerciale de type moyenne surface de grande superficie non cloisonnée. Ainsi, sa bonne visibilité depuis la route de Châtellerault et son caractère neuf sont en partie compensés par ses prestations qui le placent dans le bas de l'étude de marché.

- **Enseignement :**

Une recherche a été effectuée sur les établissements d'enseignement hors écoles élémentaires et maternelles dans l'aire urbaine de Poitiers ayant fait l'objet d'une mutation à titre onéreux depuis 2020 :

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	/ SU	Urba.	Prix €	Prix/m²	Observations
1	08/02/21	Mignaloux-Beauvoir 85 rue des Sachères	H 1601 et 1602	17 542	369	N2	100 000	271,00	Cession par l'Université
2	10/05/21	Poitiers 2 rue Micheline Ostermeyer	IX 16 à 21	35 025	4 930	U2r3-4	2 180 000	442,19	Centre d'Aide par le Travail
3	15/05/20	Poitiers 62 rue Jean Jaurès	BP 235	817	1 033	PSMV	1 040 000	1 006,78	École Supérieure de Commerce (Surface mentionnée dans l'acte)
4	30/09/25	Poitiers 5-7 boulevard du Grand Cerf	BT 71-167 (lots 102-105) et lots de stationnement	N/A	537	PSMV	590 000	1 098,70	École des Avocats
				moyenne				704,67	
				médiane				724,49	

- **Ateliers :**

Les termes de comparaison retenus sont les mutations à titre onéreux d'ateliers de surface utile comprise entre 500 et 2 500 m² survenues entre janvier 2024 et octobre 2025 à Poitiers Nord, Migné-Auxances et Chasseneuil-du-Poitou :

Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
194//AM/216//	POITIERS 2 AV MARCEL DASSAULT	25/04/2025	1 022	965 000	944,23
194//AH/303// 194//AH/307//	POITIERS 7 RUE MARCELLIN BERTHELOT	28/03/2025	1 315	1 000 000	760,46
194//AE/376//	POITIERS 6 RUE DES BONNETIERS	09/05/2025	924	620 000	671,00
158//ZV/247// 158//ZV/249// 158//ZV/251//	MIGNE-AUXANCES 27 AVENUE DE LA LOGE	22/01/2024	1 080	825 000	763,89
158//ZV/225// 158//ZV/227// 158//ZV/229//	MIGNE-AUXANCES 60 B AV DE LA LOGE	06/03/2024	1 825	1 000 000	547,95
062//ZP/220// 062//ZP/572//	CHASSENEUIL-DU-POITOU 42 ALL DU HAUT POITOU	21/11/2024	751	700 000	932,09
062//ZP/598// 062//ZP/869//	CHASSENEUIL-DU-POITOU 32 ALL DU HAUT POITOU	21/11/2024	1 725	361 000	209,28

La moyenne est de 689,84 € du m² et la médiane de 760,46 € du m².

- **Gymnase :**

Les mutations de gymnases et de salles de sport survenues depuis 2020 à proximité de Poitiers ont été recherchées, sans garantie d'exhaustivité :

Commune	Réf. Cadastrale	Date de mutation	Prix	Surface utile	Prix/m²	Observations
Poitiers	IS 3, lot 1	20/01/22	580 000	1 672	346,89	Salle de sport galerie commerciale de Beaulieu
Buxerolles	AW 332 et 351	09/11/22	1 911 763	1 795	1 065,05	Salle de sport Ventilation de la valeur vénale au prorata des loyers par analogie avec la méthode par le rendement
Chasseneuil-du-Poitou	BE 332	15/06/20	645 000	1 500	430,00	Évaluation dans l'acte, surface utile selon avis n°2017-066V0189 Gymnase du Téléport
Chasseneuil-du-Poitou	ZK 1010p	26/06/23	223 000	1 148	194,25	Au prorata des surfaces Salle de crossfit
Poitiers	CI 214-216-218-239-244, lot 4	29/04/22	130 000	220	590,91	
Jaunay-Marigny	BN 59	13/04/22	360 000	977	368,47	

La moyenne est de 499,26 € du m² et la médiane de 399,24 € du m².

Lorsqu'aucune précision n'est apportée, la surface utile retenue est celle des locaux au cadastre (surfaces P1 et P2 uniquement).

- **Terrain détachable :**

Les termes de comparaison retenus sont les mutations à titre onéreux de terrains situés en zone UEnc survenues depuis 2023 à Poitiers Nord et Chasseneuil :

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urba-nisme	Prix HT	Prix/m²	Observations
1	27/03/23	Chasseneuil-du-Poitou 32 route du 21e siècle	AB 794	7 909	UEnc	327 940,83	41,46	
2	09/11/23	Chasseneuil-du-Poitou Entre les chemins	AB 1014 Et 16 autres	24 827	UEnc	730 000	29,40	
3	24/04/24	Poitiers La République	ZN 351 et 352 AE 620, 675 et 686	5 317	UEnc (à 72 %) UE (à 28 %)	266 739	50,17	
4	03/07/24	Poitiers La République	AE 1281, 1285, 1287, 1289, 1291, 789 et 1 283	2 603	UEnc	50 000	19,21	
						moyenne	35,06	
						médiane	45,00	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune source externe pertinente n'a pu être identifiée pour l'évaluation de l'ensemble du site.

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

La synthèse des différentes études de marché est la suivante :

	Bureaux	Enseignement	Ateliers	Gymnase	Terrain
1er Quartile	1 350,93	399,39	609,48	352,29	26,85
Moyenne	1 816,39	704,67	689,84	499,26	35,06
Médiane	1 969,27	724,49	760,46	399,24	35,43
3e Quartile	2 146,94	1 029,76	847,99	550,68	43,64

Sur cette base, les tarifs suivants seront retenus bâtiment par bâtiment sur la base des constats opérés lors de la visite et détaillés supra :

Local	**Usage principal**	**Surf.**	**Arbitrage**	**Tarif**	**Valeur vénale**	VV après abattement	VV arrondie
Bâtiment A RdJ	Bureaux	654	Minimale	1043,57	682 494,78	**511 871**	512 000
Bâtiment A RdC		732	Q1	1350,93	988 880,76	**741 661**	742 000
Bâtiment A Autres étages		1 987	Médiane	1969,27	3 912 939,49	**2 934 705**	2 935 000
B	Enseignement	3 068	Médiane	724,49	2 222 735,32	**1 667 051**	1 667 000
C		492	Q3	1029,76	506 641,92	**379 981**	380 000
D		492	Q3	1029,76	506 641,92	**379 981**	380 000
E		495	Q3	1029,76	509 731,20	**382 298**	382 000
F		504	Q3	1029,76	518 999,04	**389 249**	389 000
G		497	Q3	1029,76	511 790,72	**383 843**	384 000
H		501	Q3	1029,76	515 909,76	**386 932**	387 000
I		495	Q3	1029,76	509 731,20	**382 298**	382 000
J	Bureaux	124	Médiane	1816,39	225 232,36	225 232	225 000
K RdC	Atelier	1 182	Médiane	760,46	898 863,72	898 864	899 000
K RdJ		719	Q1	609,48	438 216,12	438 216	438 000
L		359	Q1	609,48	218 803,32	218 803	219 000
R	Restaurant	1 621	Q3	847,99	1 374 591,79	**1 030 944**	1 031 000
Gymnase	Sportif	1 425	Moyenne	499,26	711 445,50	711 446	711 000
Terrain détachable	Terrain à bâtir	5 140	Moy UEnc	30,02	154 302,80	154 303	154 000
							12 217 000

Les éléments suivants sont mis en exergue concernant les arbitrages opérés :

- un abattement de 25 % pour vente en bloc a été appliqué aux bâtiments, hors gymnase-et bâtiments J-K-L, compte tenu de la taille du site et du degré d'interconnexion de ces bâtiments ;
- l'étude de marché portant sur les bureaux est constituée exclusivement de biens (termes de comparaison) en très bon état car très récents : c'est pourquoi la médiane est retenue pour les étages supérieurs du bâtiment A et non une valeur plus élevée. À l'inverse, une valeur inférieure est retenue pour les locaux de prestations inférieures ;

- la monovalence relative des locaux d'enseignement justifie de retenir une étude spécifique, nuancée en fonction des prestations et de l'état des bâtiments ;
- la médiane des locaux artisanaux correspond à la vente du laboratoire d'un traiteur situé zone de la République, elle constitue une référence intéressante pour l'évaluation des locaux de production du bâtiment R (le restaurant). Cependant il convient également de prendre en compte les salles de services de cette partie de l'ensemble qui le rendent opérationnel pour l'accueil de clientèle ; par conséquent, le tarif du 3e quartile des ateliers est retenu ;
- afin de tenir compte à la fois de la situation très favorable du terrain détachable en matière d'accessibilité (sa visibilité reste d'incidence limitée compte tenu de l'absence de possibilité commerciale), mais également de son degré actuel limité de viabilisation – avec une possibilité très restreinte d'accès direct depuis la rocade ou les ronds-points, il sera retenu la moyenne entre les trois termes inférieurs, exclusivement situés en zone UEnc, soit 30,02 € du m².

La valeur vénale moyenne retenue est donc de (12 217 000 – 138 000) / 15 347 = 787,05 € du m² sur l'ensemble du bâti.

8.3. Recoupement par la méthode par le rendement

Les rendements suivants sont observés sur les termes de comparaison produits supra :

Rendement										
N	date mutation	commune adresse	Étude de marché n°	cadastre	Surf.	Prix/m²	Loyer annuel HT HC	LA/m²	Taux de capitalisation	Observations
1	31/05/24	Poitiers 8 rue du Thalweg	Bureaux 1	AE 1153 AE 1139 AE 1155 AE 1164	2 484	2 571,26	438 684	176,60	6,87 %	
2	30/08/24	Poitiers 3-5 rue Sophie Germain	Bureaux 2	AE 1292 AE 1294 AE 1297 AE 1299	1 191	2 146,94	168 780	141,71	6,60 %	
3	28/11/24	Chasseneuil-du-Poitou 19 rue du Commerce	Bureaux 4	AT 337 AT 350 AT 341 AT 343 AT 333 AT 336 AT 342	3 220	1 350,93	310 700	96,49	7,14 %	
4	28/03/25	Poitiers 7 rue Marcellin Berthelot	Ateliers 2	AH 303 AH 307	1 315	760,46	81 897	62,28	8,19 %	
5	09/05/25	Poitiers 6 rue des Bonnetiers	Ateliers 3	AE 376	924	671,00	54 048	58,49	8,72 %	
6	22/01/24	Migné-Auxances 27 avenue de la Loge	Ateliers 4	ZV 247, 249 et 251	1 080	763,89	87 728	81,23	10,63 %	
							moyenne		8,03 %	
							médiane		7,67 %	

La valeur vénale des locaux loués déterminée par la méthode par comparaison peut être ventilée à

$$\textit{tarif supérieur bureaux} \times \textit{surface louée bureaux} + \textit{tarif moyen enseignement} \times \textit{surface louée enseignement}$$
$$= 1969{,}27 \times 967 + 1\,029{,}76 \times 2\,790 = 4\,777\,314{,}49\,€$$

L'application du taux de rendement moyen de l'étude de marché conduirait en revanche à retenir une valeur vénale de $\frac{\textit{revenu locatif estimé}}{\textit{taux de rendement moyen}} = \frac{463\,020{,}30}{8{,}03\,\%} \simeq 5\,766\,130{,}76\,€$.

Cette différence de 20 % résulte directement de la nature des baux de courte durée consentis par la CCI et de la politique tarifaire élevée qui en découle :

- le tarif moyen de location des bureaux, toujours selon l'hypothèse de 10 m² par espace de travail est de 244,80 €/m²/an avec prise en compte la vacance, contre 138,27 €/m²/an pour les trois baux longue durée de l'échantillon des bureaux ;
- le tarif moyen de location sur le site est de 123 €/m² (cf. § 5.2 en p. 24) contre 102,80 €/m² en moyenne sur les six termes de l'échantillon.

Si l'incidence est de 20 % sur la valeur vénale des parties louées, elle ne représente que 8 % de la valeur vénale de l'ensemble du site.

Il est considéré que cette politique tarifaire de location de courte durée, par ailleurs génératrice de charges de gestion, de publicité et de personnel pour la CCI qui sont masquées par le revenu locatif brut, n'a pas d'incidence directe haussière sur la valeur vénale de l'ensemble.

Par conséquent, la présente évaluation s'en tiendra **aux conclusions de la valeur par comparaison**, pour un taux de rendement brut qui reste compris dans les valeurs de l'échantillon $\frac{\textit{revenu locatif estimé}}{\textit{valeur vénale estimée par comparaison}} = \frac{463020{,}30}{4\,777\,314{,}49\,€} \simeq 9{,}69\,\%$.

La cohérence des deux méthodes est donc confirmée et conclusive.

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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 12 217 000 € **.**

Cette valeur vénale correspond à une hypothèse de cession en bloc du site, conformément à la demande de la CCI.

Aucune précision n'a en effet été donnée sur la nature du projet poursuivi : cession par lots après division en parcelles ou en lots, démolition de certains bâtiments, prise à bail par la CCI pour poursuite d'activité ou non…

Les modifications de projet sont de nature à faire grandement varier la valeur vénale d'un tel ensemble qui est donnée sous toutes réserves et au vu des éléments communiqués par le consultant.

En cas d'évolution, le consultant est donc appelé à solliciter un nouvel avis domanial qui sera ajusté au projet effectivement poursuivi sur le site.

La valeur vénale 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 10 384 000 € (arrondis).

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 céder 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.

Pour la Directrice et par délégation,
La responsable des Opérations de l'État,

Sophie DIBOS
Administratrice des Finances publiques adjointe

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.