

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13 décembre 2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

à
CA du NIORTAIS

Réf DS : 21656300

Réf OSE : 2024-79249-93825

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 : Terrain en zone d'activités économiques

Adresse du bien : Parc d'activités Le Luc Les Carreaux, Saint Gelais 79410

Valeur : **175 000€ HT** assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT : CA DU NIORTAIS

affaire suivie par : Mme BELLOIR Magalie

2 - DATES

de consultation :	30 décembre 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 :	30 décembre 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :Cession d'une parcelle de 4081 m² à la société SCI TERRINFRA qui souhaite y transférer son activité.Prix envisagé : 204050€ h.t soit 50€ h.t./m².**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale :****Saint Gelais : commune de 1270 habitants** du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle-Aquitaine.**4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

La Zone d'activités Le Luc-Les Carreaux se trouve sur les communes d'Echiré et Saint-Gelais au Nord de Niort, dans le département de Saint-Sèvres en région Nouvelle-Aquitaine.

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

La Zone d'activités Le Luc-Les Carreaux accueille les entreprises industrielles et s'implante proche de Niort en Nouvelle-Aquitaine.

Bénéficiant d'une bonne desserte, cette zone Le Luc-Les Carreaux se trouve à proximité de l'échangeur de l'A83, du futur contournement Nord de Niort et du chemin de fer aux Carreaux.

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
St GELAIS	ZI 0235	Parc d'activités le Luc	4081	Terre

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS (CAN)

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles : Les parcelles à évaluer se situent en zone UX du PLUi-D approuvé le 8 février 2024



La zone Ux accueille majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers dans le respect des règles spécifiques.

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 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. Études de marché

- Étude des termes de comparaison

Pour information : La CAN dispose d'une offre foncière sur 14 parcs et gère l'entretien des 8 parcs dont la commercialisation est terminée.

Pour chacun de ces parcs un prix de vente fixe est déterminé. Ce prix dépend de la commune sur laquelle se situe le parc et de la typologie de l'activité qui y est développée.

Les tarifs ont évolué dernièrement. En effet, sur le parc d'activités « Le Luc » les prix passent de 20-25€/m² à 50€/m².

Anciens tarifs

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPLOGIE	SURFACE TOTALE (EN M2)	SURFACE COMMERCIALISABLE VIABILISÉE (EN M2)	PRIX DE VENTE
CHAURAY	PA Le Trévins	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	300 000	13 853	50 € HT/m2
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 965	50 € HT/m2
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	693 000	33 729	50 € HT/m2
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m2
GRANZAY-GRIPT / ST SYMPHORIEN	PA Les Pierrailleuses	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	660 000	26 029	de 20 à 25 € HT/m2
PRAHECQ	PA La Fîée des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m2
AIFFRES	PA Bâtipolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m2
BEAUVOIR SUR NIORT	ZAE Les Petits Affranchimens	POLE INTERMEDIAIRE	80 000	15 018	de 15 à 25 € HT/m2

Nouveaux tarifs proposés

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M²	SURFACE VENDUE EN M²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M²)	TARIF/M²
La Fîée des Lois Prahecq	Artisanat / Industrie / logistique	310 684	300 304	10 380	30 €
Les Pierrailleuses Granzay-Gript/St Symphorien	Industrie / logistique / artisanat mixte	289 685	84 382	58 971 / 146 332	50 €
Le Luc Les Carreaux 2 Echiré / St Gelais	Industrie / logistique / artisanat mixte	147 531	66 851	76 941 / 3 739	50 €
Gutemberg Niort	Commerce / services	149 129	142 638	6 491	100 €
La Garenne Niort / Bessines	Services	66 139	32 395	33 744	100 €
Les Sablonnières Epannes	Artisanat mixte	43 433	16 603	26 830	30 €
Pas David / Petits Affranchiments Beauvoir sur Niort	Artisanat mixte / Commerces	38 517	7405	4 350 / 2798 / 23 964	30 €
Trévins Chauray	Services	28 760	22 183	6 577	100 €
Les Grolettes Fors	Artisanat mixte / Services	25 921	14 932	10 989	15 €

- **Recherche de cessions de terrains situés dans la zone Le Luc -Les Carreaux.**

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total ht	Prix/m² HT
ZI 226	79	Saint Gelais	Les grands Ravards	Ux	16/06/2024	2311	100 000	43,27
ZI 268	79	Saint Gelais	Les grands Ravards	Ux	04/10/2023	1256	31 400	25,00
N 221	79	Echire	Les grands Ravards	Ux	05/06/2023	8938		
ZI 244	79	Saint Gelais	Les grands Ravards	Ux		14125		
						23063	461260	20,00
N 222	79	Echire	Les grands Ravards	Ux	20/02/2020	319		
ZI 256		Saint Gelais	Les grands Ravards	Ux		17981		
						18300	366000	20,00
ZH 172	79	Echire	rue des grands ravards	Ux	20/01/2021	2172	55 000	25,32
							Moyenne	27
							Médiane	25,00

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

Ce nouveau tarif de 50€/m² n'a pas encore été pratiqué par la CAN.

Cependant une première cession en 2024 traduit cette augmentation des tarifs qui s'explique en partie par la raréfaction des terrains et l'évolution législative portée par la loi « Climat et résilience » P du 22/08/2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon de 2050.

La cession la plus récente sera donc retenue comme terme privilégiée, intervenue au tarif de 43€/m²

Dès lors le tarif retenu sera de : 43 € /m² soit pour une parcelle de 4081 m² une valeur vénale de :

175 483 €.

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 **175 000 € (valeur arrondie)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **157 500 €**.

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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18** mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne
et par délégation,
La responsable de la mission domaniale



Florence COUTON

Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques