



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20240930-C\_102\_09\_2024-DE

**S<sup>2</sup>LO**



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/07/2024

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

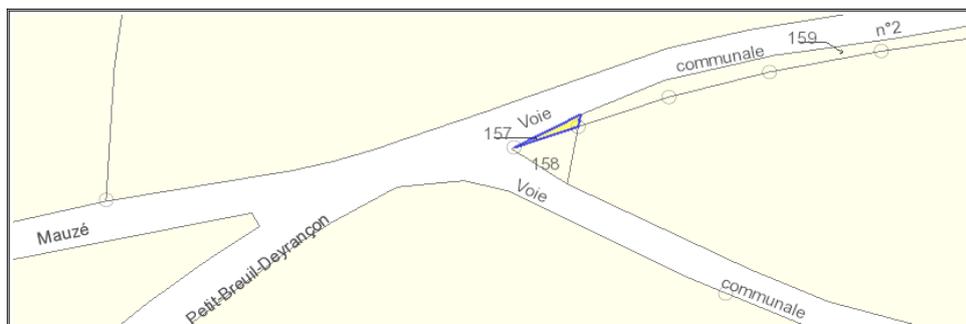
Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS: 19163562

Réf OSE : 2024-79170-55943

## 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 :*

Terre agricole

*Adresse du bien :*

Les champs du petit Breuil, 79210 Mauzé-sur-le-Mignon

*Valeur :*

1,75€,

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme BELLOIR Magalie, CAN

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	24/07/2024

## 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

Dans le cadre d'un projet d'élargissement de la voie communale n°2 reliant le petit Breuil à l'Eglise de Prin Deyrancon, la commune de Mauzé sur le Mignon souhaite acquérir une parcelle propriété de la CAN.

La commune propose une acquisition au tarif de 0,35€/m<sup>2</sup>.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Située dans le département des Deux-Sèvres, Mauzé sur le Mignon est traversée par la RN 11 qui relie Niort et La Rochelle.

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

Le bien à estimer se situe au carrefour entre les voies communales 2 et 5 à proximité du Champs du Petit Breuil commune de Mauze sur le Mignon.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mauzé sur le Mignon	ZP157	Les Champs du Petit Breuil	15m <sup>2</sup>	Terre agricole

### 4.4. Descriptif

Petite parcelle de superficie 15m<sup>2</sup> en bordure de route, en forme de triangle, en nature de terre agricole .

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération du Niortais

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

En zone A du PLU en vigueur sur la Commune de Mauzé sur le Mignon approuvé le 11/01/2013 et modifié le 28/05/2018.

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

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 à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

## 8.1. Études de marché

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

Recherche de termes de comparaisons en nature de terres agricoles sur la commune de Mauzé sur le Mignon entre 2021 et 2024, dans un périmètre de 3km autour du bien à estimer.

Biens bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface terrain	PLU	Prix HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Observations
1	19/12/2023	Mauze	ZP113/27/ AL97/10/21/ 89/19/20...	249561m <sup>2</sup>	A	80 000€	0,32€/m <sup>2</sup>	Terres agricoles
2	06/03/2023	Les Chauvieres, Mauze	H224/223/ ZR37	24472m	A	11128€	0,45€/m <sup>2</sup>	Terre
3	28/01/2023	Fief de Rancon sud, Mauze	ZL39	6840m <sup>2</sup>	A	2 052€	0,30€/m <sup>2</sup>	Terre
4	31/08/2021	Fief Nouveau Ouest, Mauze	ZK12	42 200m <sup>2</sup>	A	16 880€	0,40€/m <sup>2</sup>	Terre
5	29/11/2022	Fief Nouveau Ouest, Mauze	ZK19	17 730m <sup>2</sup>	A	5 319€	0,30€/m <sup>2</sup>	Terre
						moyenne	0,35€/m <sup>2</sup>	

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

La commune de Mauze sur le Mignon propose le tarif moyen de 0,35€/m<sup>2</sup>. Ce tarif sera retenu pour l'estimation soit pour les 15m<sup>2</sup>, la valeur vénale de la parcelle est de 1,75€.

## 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 **1,75€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 haut 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.

Envoyé en préfecture le 07/10/2024
Reçu en préfecture le 07/10/2024
Publié le
ID : 079-200041317-20240930-C_102_09_2024-DE



Pour la Directrice et par délégation,

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques

