

Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 janvier 2026

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddip86.pole-evaluation@dgip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS: 28321288

Réf OSE :2025-79081-92928

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

CA du NIORTAIS

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 :	Terrains en zone d'activités économiques
Adresse du bien :	537 Route de Paris, 79180 Chauray
Valeur :	600 000€ h.t.

1 - CONSULTANT : CA DU NIORTAIS

affaire suivie par : Mme BELLOIR MAGALIE

2 - DATES

de consultation :	18 décembre 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18 décembre 2025

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 :

Cession de plusieurs parcelles à la SAS BERGER LOCATION. Surface cédée : 6000 m²

Projet : Construction d'un bâtiment d'une superficie de 300 m² environ avec un étage composé d'un atelier, de bureaux et des espaces communs.

Activité : l'entreprise est spécialisée dans le domaine de la location de voitures, de véhicules utilitaires et de poids lourds.

Prix envisagé ; 100 € h.t /m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : La commune de Chauray est située dans le département des Deux-Sèvres, en limite Est de Niort. Cette commune est desservie par la RN 11 qui relie Niort à Poitiers et les voies départementales 182, 125 et 107.

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

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

Ensemble de terrains à bâtir situé sur le parc d'activités 'Les Rochereaux Sud ' à Chauray .

L'ensemble de ces zones constitue un ensemble continu et une proposition cohérente le long de la route de Paris facilement accessible de l'autoroute A10.

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
CHAURAY	BM 57	Route de Paris	1842	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 560	Route de Paris	2616	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 561	Route de Paris	348	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 562	Route de Paris	1295	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 564	Route de Paris	78	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 565	Route de Paris	1	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 566	Route de Paris	1330	Terrain à Bâtir
CHAURAY	AP 567	Route de Paris	85	Terrain à Bâtir
		Total	7595	

4.3. Descriptif :

Terrains à bâtir boisés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

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 Trevin » les prix passent de 50€/m² à 100€/m².

Anciens tarifs

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPOLGIE	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 Fiée des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m2
AIFFRES	PA Bâtópolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m2
BEAUVOIR SUR NIORT	ZAE Les Petits Affranchimons	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 Fiée 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 €
Gutenberg 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 artisanale**

Aucune vente de terrains n'a été répertoriée sur cette zone ces dernières années.

- **Extension des recherches aux zones d'activités limitrophes**

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total ht	Prix/m² HT	
Les Guilleés									
81//BK/128//126	79	CHAURAY	35 RUE DES GUILLEES	Ue	03/12/2015	976	22 000	22,54	
81//BK/111//117	79	CHAURAY	16 RUE DES TAILLEES	Ue	19/05/2016	2288	57 200	25	
81//BK/136//	79	CHAURAY	LES GUILLEES	Ue	19/12/2017	7389	147 780	20	
81//BK/146//	79	CHAURAY	LES GUILLEES	Ue	24/07/2019	1883	47 075	25	
81//BK/126//128	79	CHAURAY	LES GUILLEES	Ue	20/01/2021	976	30 000	30,74	vente de part à part

Les Rochereaux

BM 551	79	CHAURAY	102 RUE DE LA GARE	Ue	11/09/2017	3601	90 025	25	
BM 553	79	CHAURAY	57 bvd Ampère	Ue	13/03/18	1422	47000	33	vente de part à part
BM 592 , 593	79	CHAURAY	102 RUE DE LA GARE	Ue	13/07/21	3920	100000	25,51	
BM 602	79	CHAURAY	602 Bvd Ambere	Ue	28/04/22	44	5280	120	vente de part à part
BM 608	79	CHAURAY	67 bd des Rochereaux	Ue	13/01/23	1191	95280	80	vente de part à part
BM 606, 612, 614	79	CHAURAY	142 Bvd Ambere	Ux	28/06/24	3847	630000	163,76	vente de part à part

Les Trevins

0 Vente									
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Ce nouveau tarif de 100€/m² n'a pas encore été pratiqué par la CAN mais se trouve cependant dans la fourchette de prix pratiqués lors des ventes les plus récentes de particulier à particulier.

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

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 **600 000€**.

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 540 000 € (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 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.

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 et par délégation,
La responsable de la Mission Domaniale,



Florence Couton,
Inspectrice divisionnaire des finances publiques

Envoyé en préfecture le 09/02/2026

Reçu en préfecture le 09/02/2026

Publié le



ID : 079-200041317-20260202-C__39_02_2026-DE

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.