



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/02/2026

Reçu en préfecture le 09/02/2026

Publié le

ID : 079-200041317-20260202-C_43_02_2026-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/01/2026

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

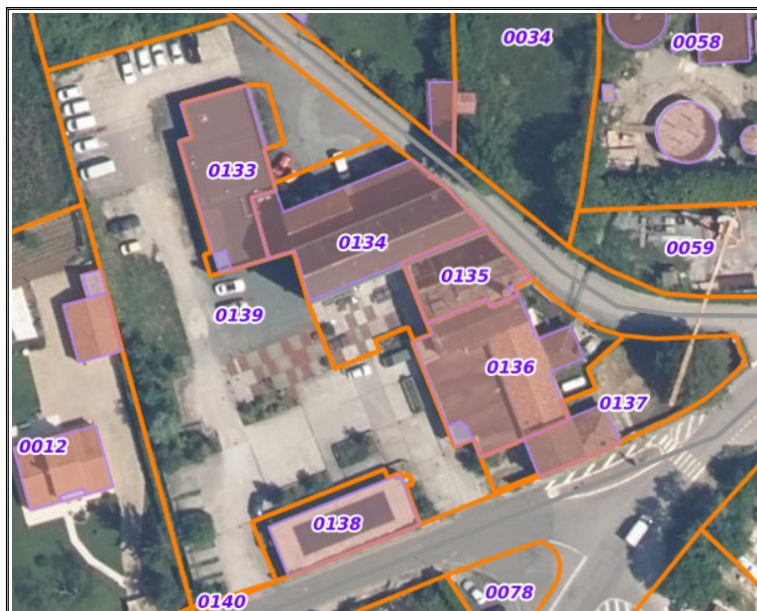
Communauté d'agglomération du Niortais

Réf DS : 28647486

Réf OSE : 2026-79100-

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Bâtiment artisanal de 2012

Adresse du bien : 2 route du Port du Brouillac, 79510 Coulon

Valeur : 240 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. LOHMEDET Florent, CAN

2 - DATES

de consultation :	12/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/02/2023
du dossier complet :	12/01/2026

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

Projet d'acquisition du lot "Biscuiterie" du site pour la création d'une pépinière agri-agroalimentaire.

L'acquisition est négociée au montant de 230 000€.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Coulon est une commune rurale située dans le département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle Aquitaine. C'est un haut lieu touristique du Marais Poitevin, la capitale de la « Venise verte ».

Coulon se situe à une dizaine de kilomètres de Niort du côté de Bessines.

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

Le site de l'ancienne laiterie est situé en face du parking accueillant les camping-cars et les véhicules s'arrêtant à Coulon pour visiter. Un peu en retrait du centre-bourg, le site est cependant très accessible en véhicules et/ou à pied puisqu'il est très proche du grand parking en sortie de bourg et du bourg lui-même.



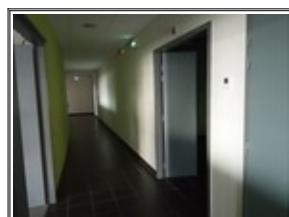
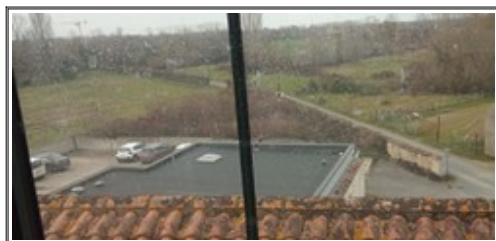
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Coulon	AL133	2 route du port du Brouillac, Coulon	365m ²	Ensemble immobilier

4.4. Descriptif

Sur la parcelle AL 133, attenant au bâtiment occupé anciennement par la brasserie, un bâtiment récent édifié en 2012 en usage d'atelier (chocolaterie/biscuiterie) pour un coût de construction de 498 000€ et une surface utile de 286m².



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU MARAIS POITEVIN

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement loué pour partie.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone UX du PLUI Niortais en vigueur sur Coulon approuvé le 26/06/2025

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe : 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

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

Étude pour l'atelier de chocolaterie/biscuiterie édifié en 2012 :

Estimer un bien - Résultat de la recherche
Rappel des critères de recherche Périmètre de recherche Adresse : Rue du Port du Brouillac, 79510 Coulon Périmètre géographique : 10000 m autour Période de recherche De 12/2019 à 12/2022 Caractéristiques du bien Bâti professionnel Atelier et assimilé

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	(surf. utile)	Obs
10//ZC/75//	79	ARCAIS	9010 RTE DE SAINT HILAIRE	04/05/2021		1	380	77 500	203,95	hangar ossature métallique avec petit bureau
191//DP/26//409	79	NIORT	95 RUE DES EQUARTS	13/12/2021	1972	1	26	18 000	692,31	Lot au sein de la résidence de l'angelique
191//AY/557//	79	NIORT	141 AV DE NANTES	30/09/2021	1967	1	235	151 000	642,55	premier bâtiment comprenant une salle d'exposition et une salle de stockage ; deuxième bâtiment comprenant : ateliers, bureaux ;
337//AD/436//	79	LE VANNEAU-IRLEAU	RUE DU GUE	12/11/2020	1920	1	104	35 000	336,54	bureau et atelier
34//AN/187//	79	BESSINES	6 B RTE CHARCONNAY	26/10/2021	2015	1	315	295 000	936,51	quatre bureaux, deux WC, vestiaires, garage, entrepôt, parking clôturé.
191//DY/107//1	79	NIORT	74 RUE DU MOULIN	29/07/2020	1940	2	236	195 000	826,27	Ateliers photos
191//DY/106//1										

Lors de l'estimation du site en globalité, le terme sis à Bessines, cadastré 34AN187 avait été retenu comme terme privilégié au tarif de 936€/m², pour son année de construction similaire et sa superficie.

7904P01 2021P17498	34//AN/187//	79	BESSINES	6 B RTE CHARCONNAY	26/10/2021	2015	1	315	295 000	936,51
-----------------------	--------------	----	----------	--------------------	------------	------	---	-----	---------	--------

Une recherche de termes plus récents ci-dessous vient compléter l'étude:

Estimer un bien - Résultat de la recherche
Rappel des critères de recherche
Périmètre de recherche
Adresse : Rue du Port du Brouillac, 79510 Coulon
Périmètre géographique : 10000 m autour
Période de recherche
De 12/2022 à 12/2025
Caractéristiques du bien
Bâti professionnel Atelier et assimilé

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe
7904P01 2023P10423	162//AD/697//	79	MAGNE	37 CHE DES AJONCS	10/07/2023	1990	453	130 000	286,98	Atelier et assimilé
7904P01 2023P01604	191//EI/44//	79	NIORT	14 RUE PAUL SABATIER	24/01/2023		350	240 000	685,71	Atelier et assimilé
7904P01 2024P08272	293//ZW/34// 293//ZW/35//	79	SAINT-REMY	2 RUE DES ARTISANS	14/06/2024	2004	653	340 000	520,67	Atelier et assimilé
7904P01 2023P03791	337//AT/245// 337//AT/243//	79	LE VANNEAU-IRLEAU	9425 RUE POLICHE	07/03/2023		603	180 000	298,51	Atelier et assimilé
8504P01 2025P10152	20//YP/14// 20//YP/50//	85	BENET	39 RTE DE NIORT	31/03/2025		3230	1 527 500	472,91	Atelier et assimilé
8504P01 2023P10051	20//AW/68//	85	BENET	6217 F MOULIN DU JOUG	14/03/2023		226	240 000	1061,95	Atelier et assimilé

Au cas présent, le terme n°3, sis à Saint-Rémy au 2 rue des Artistes rapproche le plus du bien à estimer, cependant il ne peut être retenu comme terme privilégié, car il possède une grande partie entrepôt, qui ne correspond pas à la nature du bien à estimer.



En effet, en pondérant la surface utile de l'entrepôt de 611m² avec le coefficient de 0,3 et en retenant la surface des bureaux de 40m² avec un coefficient de 1, on obtient une SU de 223,30m² pour une vente de 340 000€, soit 1 522€/m² de surface pondérée.

Par conséquent la valorisation du bâtiment au sein du site de 2023 sera reprise.

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

En 2023, l'atelier chocolaterie de 2012, en excellent état, de SU 286m² avait été estimé pour 268 000€.

Au cas, présent, il s'agit de la vente du bâtiment, sans terrain en sus détaché de la parcelle AL 139 qui sert d'accès et de stationnement du site. C'est pour cette raison, qu'un abattement de 10 % sur la valorisation de 2023 sera effectué soit une valeur vénale de 241 200€ arrondie à 240 000€.

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 **240 000€**.

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 à 264 000€ 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 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 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 nulle 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,



Karine LEBEGUE
Inspectrice des Finances Publiques