

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/11/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

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

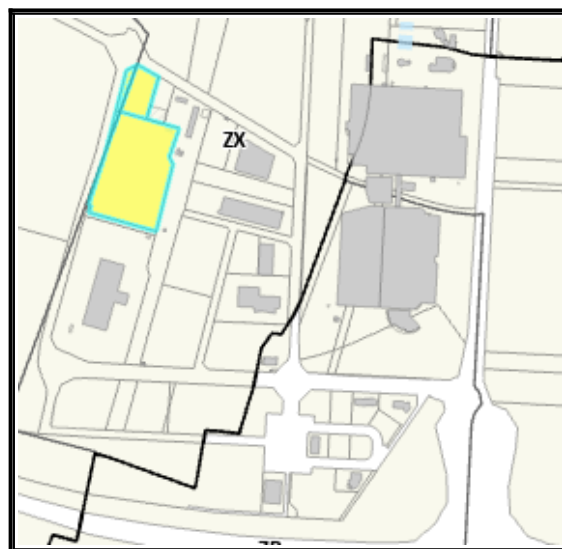
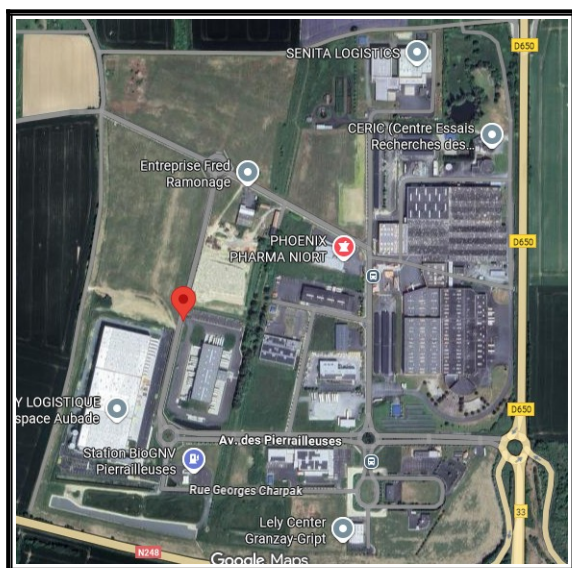
Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS : 27541565

Réf OSE : 2025-79298-81141

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 : Terrain à Bâtir en zone économique

Adresse du bien : Parcs d'activités les Pierrailleuses, 79270 Saint-Symphorien

Valeur : 365 000€, soit 20€/m² HT.

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Murielle, CAN

2 - DATES

de consultation :	04/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/11/2025

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

Projet de cession suite à un courrier d'intérêt pour l'acquisition d'une emprise complémentaire de terrain à bâtir sur le parc d'activité de Saint Symphorien par l'entreprise Scannell properties en date du 27 Octobre 2025.

Les parcelles de terrain à bâtir sur la ZAC des Pierrailleuses sont proposées à 50€ HT/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans le département des Deux-Sèvres, la commune de Saint Symphorien située dans l'agglomération de Niort est implantée aux portes du Marais Poitevin. Elle est également placée à 3 km de Niort, à 59 km de La Rochelle et à 69 km de Poitiers. Ces deux dernières villes sont les principales villes universitaires à proximité.

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

À vocation logistique, le parc d'activités Les Pierrailleuses est idéalement situé pour le développement d'activités logistiques :

- Autoroute A10 à moins d'1km
- Plateforme Niort Terminal (plateforme logistique embranchée fer) à 6 km
- Centre-ville de Niort (avec gare TGV) à 9 km

2.6 ha de terrains industriels viabilisés sont à vendre sur le parc d'activités Les Pierrailleuses près de Niort.

Des lots de terrains industriels de 1.000 à 8.000 m² sont disponibles.

Réseaux existants sur les terrains industriels :

- eau potable
- électricité
- téléphone
- assainissement EU/EP

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Symphorien	YK 59	Le Fief de Treuil	606 m ²	TAB
	YK 60	Le Fief de treuil	174 m ²	
	ZX 96	465 rue Frères Lumières	2 557 m ²	
	ZX 104	465 rue Frères Lumières	14 904 m ²	

4.4. Descriptif

Ensemble de 4 parcelles attenantes de TAB de superficie totale 18 241m² sur le parc d'activité les Pierrailleuses.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est estimée libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le bien se situe en zone UX du PLUI du Niortais en vigueur sur Saint Symphorien et approuvé le 08/02/2024.

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

Périmètre géographique : Le Fief de Treuil, 79270 Saint Symphorien, 1km autour

Période de recherche : de 02/2021 à 10/2025 par "estimer un bien " et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales et DVF.

Recherche de terrain non bâti en nature de TAB en Zone économique :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	18/02/2021	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298ZX94	21 959m ²	UX	439 180	20	Vente CAN
2	20/06/2022	ZA Les Pierrailleuses, granzay Gript	137ZR71	1 464m ²	UX	36 600	25	Vente CAN
3	25/05/2023	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298ZX106	5 946m ²	UX	118 920	20	Vente CAN
4	18/07/2023	ZA les Pierrailleuses	137ZR53/298ZX118	10 985m ²	UX	219 700	20	Vente CAN
5	23/10/2023	ZA Les Pierrailleuses, granzay Gript	137ZR70	1 786m ²	UX	44 650	25	Vente CAN
6	14/11/2023	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298YK64/298ZX110	45 227m ²	UX	904 540	20	Vente CAN
Moyenne							21,66€/m ²	
Médiane							20€/m ²	

8.1.2 Sources externes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Tarification des offres de TAB selon les zones d'activités par la CAN depuis 2023 :

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M ²	SURFACE VENDUE EN M ²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M ²)	TARIF/ M ²
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 €

Les TAB du parc d'activité les Pierrailleuses sur St Symphorien et Granzay-Gript sont proposés à la commercialisation au tarif de 50€ HT/m².

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

Le 14/11/2023, vente de 45 227m² au tarif de 20€ HT/m². Ce terme de comparaison sera considéré comme terme privilégié.

Selon les derniers actes de ventes sur la zone d'activité et la superficie considérée, le tarif de 20€/m² sera retenu pour l'estimation.

Soit pour les 18 241m², la valeur vénale est de 18 241m²x 20€/m² HT = 364 820€ H. Cette valeur est arbitrée à 365 000€ HT.

Le tarif de 50€ HT/m² envisagé par la collectivité selon la grille tarifaire ci-dessus ne se traduit pas encore dans les actes publiés.

L'évaluation s'appuie sur les ventes publiées.

Dans l'attente des premiers actes publiés validant cette évolution tarifaire l'avis domanial est émis au tarif actuellement observé.

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 **365 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre 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.

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 du Service



Florence COUTON
Inspectrice Divisionnaire des finances
publiques