

2020-79031V0687



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : SERVANT Valérie

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2704525
Réf Lido : 2020-79031V0687



FINANCES PUBLIQUES

Le 16/10/2020

Le Directeur à

*COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU
NIORTAIS*

*140 RUE DES EQUARTS
CS 28770
79 027 NIORT CEDEX*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Les petits affranchimens, Beauvoir sur Niort

Valeur vénale : 12 210€ HT soit 15€ HT/m² +/-10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20201116-C46-11-2020-DE
Date de télétransmission : 01/12/2020
Date de réception préfecture : 01/12/2020

1 – SERVICE CONSULTANT

CAN

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud

2 – DATE

de consultation : 14/10/2020

de réception : 14/10/2020

de visite : sans

de dossier en état : 14/10/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un terrain à bâtir en ZAE à une entreprise pour y implanter des services.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Beauvoir/Niort

Référence cadastrale : Section ZA, parcelle 260

Contenance : 814 m² au total.

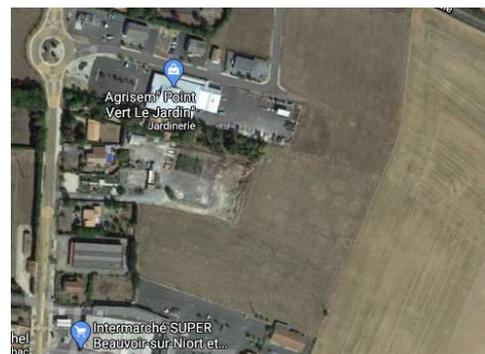
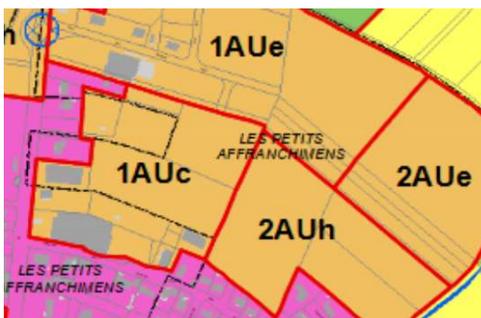
Parcelle de TAB de 814m² à découper de la parcelle ZA260, dans la zone d'activité économique des petits Affranchimens, Beauvoir S/Niort.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : CAN

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone 1AUc du PLU de Beauvoir/Niort



La zone 1A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. La zone 1A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1A.U.h à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1A.U.c à vocation exclusive d'activités commerciales,
- Le secteur 1A.U.e à vocation principale d'activités artisanales.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20201116-C46-11-2020-DE
Date de télétransmission : 01/12/2020
Date de réception préfecture : 01/12/2020

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 12 210€ HT soit 15€ HT/m² +/-10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

**Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,**



**Valérie SERVANT,
Inspectrice des Finances Publiques**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Le 16/10/2020

Pôle d'évaluation domaniale

11, rue Riffault – BP 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00
mél. : ddfip86.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

téléphone : 05 49 00 85 73
courriel : valerie.servant@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS :2704525
Réf Lido : 2020-79031V0687

*COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU
NIORTAIS*

*140 RUE DES EQUARTS
CS 28770
79 027 NIORT CEDEX*

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

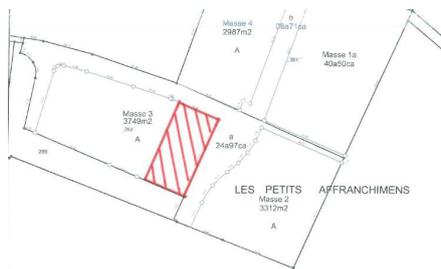
Terrain à construire en ZAE

Adresse du bien :

Les petits Affranchimens, Beauvoir s/ Niort

Valeur vénale :

12 210€ HT soit 15€ HT/m² +/-10 %.



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20201116-C46-11-2020-DE
Date de télétransmission : 01/12/2020
Date de réception préfecture : 01/12/2020

1 – SERVICE CONSULTANT

CAN

affaire suivie par :M. BOUTRUCHE Arnaud

2 – DATE

de consultation : 14/10/2020

de réception : 14/10/2020

de visite : sans

de dossier en état : 14/10/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un terrain à bâtir en ZAE à une entreprise pour y implanter des services.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Beauvoir/Niort

Référence cadastrale : Section ZA, parcelle 260

Contenance : 814 m² au total.

Parcelle de TAB de 814m² à découper de la parcelle ZA260, dans la zone d'activité économique des petits Affranchimens, Beauvoir S/Niort.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du (des) propriétaire(s) : CAN

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Le bien est situé en zone 1AUc du PLU de Beauvoir/Niort

La zone 1A.U. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. La zone 1A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1A.U.h à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1A.U.c à vocation exclusive d'activités commerciales,
- Le secteur 1A.U.e à vocation principale d'activités artisanales.

7 – Date de référence

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20201116-C46-11-2020-DE
Date de télétransmission : 01/12/2020
Date de réception préfecture : 01/12/2020

La méthode par comparaison directe est appliquée.

9 – ÉTUDE DE MARCHÉ

Recherche sur BNDP :

C'est la vocation et la « visibilité commerciale » qui justifient la différence de prix :

15 € HT/m² pour les terrains à vocation artisanale => ancien lotissement d'activités (nord de la ZAE)

25 € HT/m² pour les terrains à vocation commerciale ou de services => lotissement nouvellement aménagé à côté de l'Intermarché

La zone d'activité économique à vocation commerciale étant naissante, aucun acte de terrain à bâtir n'a été publié à ce jour permettant de justifier la valeur vénale de 25€ HT/m², c'est pourquoi malgré une promesse d'acquisition à 25€ HT/m² pour la partie à estimer, celle-ci sera estimée au prix de 15€ HT/m², valeur d'un terrain de la zone d'activité économique à vocation artisanale (cession du 17/04/2017, 2017P02598, parcelle ZA 254).

La collectivité ayant toujours la possibilité de céder la parcelle de terrain à un prix supérieur.

Soit pour les 814m² : 12 210€ au prix unitaire de 15€ HT/m²

10 – ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est estimée à 12 210€ HT soit 15€ HT/m² +/-10 %.

12 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

**Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,**



**Valérie SERVANT
Inspectrice des Finances Publiques**