

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/10/2024

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

CA du Niortais

Réf DS: 20624757

Réf OSE : 2024-79191-77078

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 UX

Adresse du bien :

Champs Garcon, 79 000 Niort

Valeur :

111 650€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 25€/m² HT

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Muriel, CAN

2 - DATES

de consultation :	21/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/10/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'une parcelle de 4466m² située dans le parc d'activité les Vignes, zone Mendes France 2, à Niort, en vue de la construction d'un bâtiment industriel.

Une lettre d'intention du 14 octobre 2024 au tarif en vigueur sur le parc d'activité de 25€ HT/m² pour l'acquisition de la parcelle IB106 est transmise. Le futur acquéreur est le propriétaire de la parcelle voisine IB105.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances et elle est la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

La parcelle est située au sein du parc d'activité des vignes sur la zone Mendes France 2, desservi à partir de la route de Chaban et la rue Jean-François Cail. Le lotissement "les vignes" destiné à accueillir des activités de service se situe en limite sud du PA Mendes-France.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	IB 106	Champs Garcon	4 466m ²	Non bâti - TAB

4.4. Descriptif



Parcelle en forme de L dont la partie la plus étroite va servir d'accès depuis la rue Noire à Niort, laissant une grande superficie pour la construction du bâtiment de 1000m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UX du PLUI en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 14/02/2024.

UX : Tissus 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 le respect des règles spécifiques.

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

Études de marché

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

Recherche de termes de comparaisons en nature de Non bâtis-TAB sur la commune de NIORT pour des terrains à bâtir en zone économique, sur un périmètre de 1km autour de la rue Noire à Niort, de 09/2018 à 09/2024.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	20/09/2018	Rue Jean François Cail, Niort	IB 102	917m ²	UX	28 000€	30,53€/m ²	
2	03/10/2019	Le Vigneau, Niort	IB 7	2 710m ²	UX	45 000€	16,60€/m ²	
3	08/11/2022	Le Vigneau, Niort	IB108	1267m ²	UX	63 350€ HT	50€/m ²	Vente CAN/Natisse
4	03/05/2022	Rue des ors, Niort	IA 59	3 814m ²	UX/1AUH	56 750€	14,88€/m ²	
5	13/10/2022	Rue du Vigneau de Souché, Niort	IA 114	1 495m ²	UX	35 000€	23,41€/m ²	
moyenne							27€/m ²	

8.1.2 Sources externes

Offre de commercialisation des terrains à bâtir en zone économique proposé par la CAN après une délibération de novembre 2022 :

Bilan des surfaces disponibles au 30/06/2022						
Zones	Type acquéreur	Surfaces en m ²			Prix de vente précédemment délibéré	Tarif proposé
		Totale	Vendues	Surface restant disponible (m ²)		
La Flèche des Lois Prahercq	Artisanat / Industrie / logistique	310 684	300 304	10 380	20 €	30 €
Les Pierrailleuses Granzay-Gript/St	Industrie / logistique / artisanat mixte	289 685	84 382	58 971	20 €	50 €
				146 332	25 €	
Le Luc Les Carreaux 2 Eclairé / St Gelais	Industrie / logistique / artisanat mixte	147 531	66 851	76 941	20 €	50 €
				3 739	25 €	
Gutenberg Niort	Commerce / services	149 129	142 638	6 491	50 €	100 €
La Garenne Niort / Bessines	Services	66 139	32 395	33 744	50 €	100 €
Les Sablonnières Epannes	Artisanat mixte	43 433	16 603	26 830	15 €	30 €
Pas David / Petits Affranchissements Beauvoir sur Niort	Artisanat mixte / Commerces	38 517	7405	4 350	10 €	30 €
				2 798	15 €	
				23 964	25 €	
Trévins Chauray	Services	28 760	22 183	6 577	50 €	100 €
Les Grolettes Fors	Artisanat mixte / Services	25 921	14 932	10 989	10 €	15 €
Les Vignes Niort	Services	26 946	21 213	5 733	25 €	25 €
Les Chéracles Mauzé / Prin Deyrançon	Artisanat mixte / Services	22 764	17 016	5 748	15 €	30 €
La Largunière St Rémy	Artisanat mixte	9 702	2 516	7 186	10 €	15 €
Les Rochereaux Chauray	Commerce / services	7 860	660	7 200	35 €	100 €
Batipolis Aiffres	Industrie / logistique / artisanat mixte	32 058	12 730	19 328	20 €	50 €
Terre de Sport Niort	Commerce / services	154 130	21 275	132 855	60 €	100 €
TOTAL		1 353 259	763 103	590 156	26 €	

Tarif du lotissement "les vignes"

Il est à noter que la zone d'activité les vignes à Niort est la seule zone pour laquelle le tarif de vente n'évolue pas.

8.2 Arbitrage

Le terrain à estimer est positionné à proximité directe d'une parcelle propriété du futur acquéreur. De par sa forme particulière qui englobe la parcelle voisine déjà propriété du potentiel acquéreur, cette parcelle sera estimée au tarif en vigueur sur le lotissement "les Vignes" récapitulé ci-dessus soit 25€/m² HT.

La valeur vénale du terrain est de 25€/m²*4 466m²=111 650€ HT.

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 **111 650 €**.

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 100 485 € .

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.

Pour la Directrice et par délégation,



Karine LEBEGUE

Inspectrice des Finances Publiques