



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C_47_11_2024-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/10/2024

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: 20499284

Réf OSE : 2024-79191-75046

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 AUX

Adresse du bien :

Rue Gutenberg, 79 000 Niort

Valeur :

1 536 600€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 100€/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 :	14/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/10/2024

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 partie d'environ 15 366m² en zone économique pour l'implantation d'une nouvelle concession automobile.

Après le vote de l'augmentation des tarifs des zones économiques le 14 Novembre 2022, la CAN propose une vente pour 100€HT/m² qui a été acceptée par le groupe Michel par lettre d'intention du 11 octobre 2024.

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

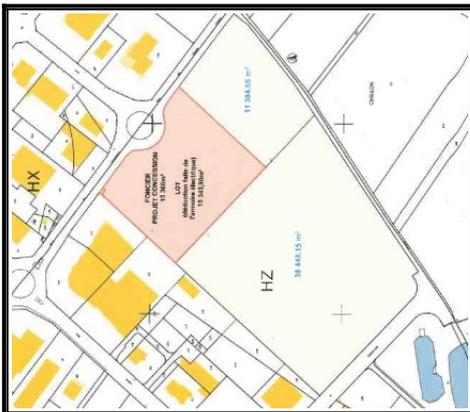
Les deux parcelles concernées par l'estimation sont situées en zone AUX à proximité d'une zone économique. Les deux parcelles sont très bien desservies avec les réseaux à proximité et possèdent la superficie nécessaire au besoin du projet.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	HZ 111 p	Rue Martin Luther King	57 231m ²	Non bâti - TAB
NIORT	HZ 22 p	CHAMP CHAILLOT	8 130m ²	Non bâti - TAB

4.4. Descriptif



Partie de 15 366m² à détacher des parcelles de terrains aménagés cadastrées HZ 111 de superficie totale 57 231m² et HZ 22 de superficie 8 130m².

La partie à détacher est de forme régulière, donnant sur la rue Gutenberg avec un accès par un rond-point.

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



La zone 1AUX est une zone d'urbanisation à vocation principale des activités économiques, destinée à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services.

Cette zone comporte une OAP économique.

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 Gutenberg à Niort, de 03/2020 à 09/2024.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	05/04/2023	10 rue Turgot, Niort	HZ1239/14	2 648m ²	UX	317 760€ HT	120€/m ² HT	Vente pro/pro
2	15/06/2022	Rue Gutenberg, Niort	HX194	3567m ²	A	178 350€ HT	50€/m ² HT	Vente SCI/SCI
3	09/06/2022	Rue Gutenberg, Niort	HX195/193	983m ²	A	117 960€ HT	120€/m ² HT	Vente SCI/SCI
4	15/11/2022	Rue Alexandre de Humboldt, Niort	HX156	2223m ²	UX	131 588,27€ HT	59,19€/m ² HT	Vente CAN/GB immo
5	30/04/2020	19 rue Alexandre de Humboldt, Niort	HX188	1014m ²	UX	85 000€ HT	83,82€/m ² HT	Vente SCI/SCI
moyenne							86,60€/m ²	

Les deux ventes de 2022 pour des terrains à bâtir en zone A du PLUI ont été effectuées dans la fourchette de 50 à 120€/m² HT. Ces terrains se situaient en zone AUE dans le PLU en vigueur sur Niort précédemment.

Le tarif de ces ventes a été confirmé par le transfert de propriété du terrain à bâtir nu rue Turgot qui a eu lieu entre deux professionnels à hauteur de 120€/m² HT.

L'offre tarifaire de la CAN à 100€/m² HT se situe dans cette fourchette.

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 :

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

Le tarif des TAB proposés sur les lotissements économiques de Niort a évolué de 50€ HT/m² à 100€ HT/m² depuis la délibération de Novembre 2022.

8.2 Arbitrage

Dans le contexte actuel d'inflation économique, avec la volonté de la CAN d'augmenter l'offre tarifaire des TAB sur les ZAE, et la diminution des offres de TAB de très grande superficie, l'augmentation tarifaire est une augmentation due au marché immobilier du secteur.

En conclusion, la proposition de 100€/m² HT du TAB sur la ZAE Gutenberg à Niort est confirmée.

La valeur vénale retenue pour les 15 366m² de TAB est de : $15\,366\text{m}^2 \times 100\text{€/m}^2 = 1\,536\,600\text{€ HT}$.

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 **1 536 600 €**.

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 1 383 000 € (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 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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire 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

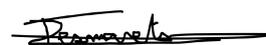
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

Le Directeur de l'expertise et des opérations de l'État
Matthieu DESMARETS



Administrateur de l'État