

Août 2022

SARL KVG

Dossier Annexe : Courrier d'Intention

Z.A.C DE BATIPOLIS

L'identité du porteur de projet :



Vincent KOYALIPOU, Dirigeant SARL KVG

Le porteur de projet pour l'acquisition de la parcelle numéro 171 sur le Parc d'Activités Bâtipolis à Aiffres, est Monsieur Vincent KOYALIPOU.

Monsieur KOYALIPOU, issu du groupe Vinci avec une expérience de 25 ans dans le Bâtiment et travaux publics.

Il a fondé en 2018 la SARL KVG, entreprise spécialisée dans les services d'aménagements paysagers VRD, enrobé, voirie et béton désactivé.

Le contexte du projet :

Dans un contexte où la SARL KVG ne cesse de croître depuis sa création en 2018.

L'objectif actuel est de continuer sur cette lignée, et d'être encore plus compétitif sur le marché. C'est ainsi pour cette raison que nous avons la volonté d'acquérir la parcelle numéro 171 sur le Parc d'Activités Bâtipolis, à Aiffres.

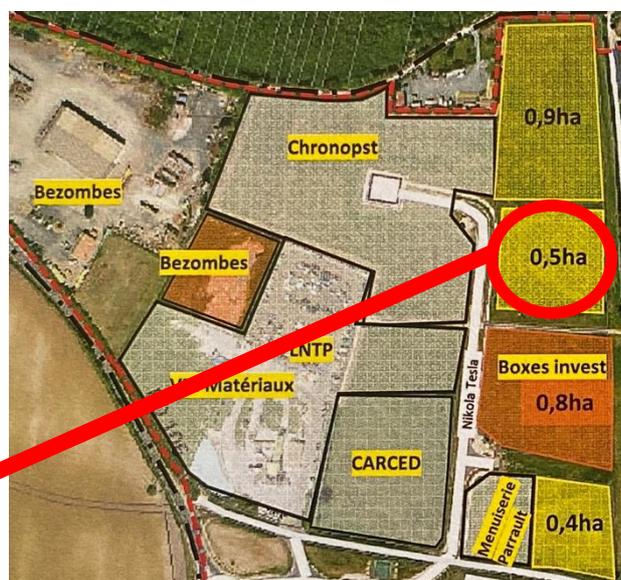
Notre entrepôt étant actuellement situé à Granzay-Gript. Par l'acquisition de cette parcelle, nous avons pour ambitions de créer un hangar de stockage sur cette dernière, afin de pouvoir y entreposer nos véhicules et notre matériel de travail.

En étant située dans la même zone d'activités que nos fournisseurs, plus proche de la ville de Niort et à proximité des grands axes routiers.

C'est alors par la localisation géographique de cette parcelle où nous souhaitons créer notre hangar de stockage que nous allons être inmanquablement plus compétitif.

➔ Future surface construite
= 800 m² (hangar de stockage)

Parcelle n°171



L'activité du porteur de projet :

Monsieur KOYALIPOU occupe le statut de dirigeant au sein de la société SARL KVG. Cette entreprise est spécialisée dans les services d'aménagements paysagers VRD, la réalisation d'enrobé, béton désactivé, assainissement et voirie/réseaux.

Ainsi, les services que propose la SARL KVG sont :



Enrobé noir à
chaud



Béton désactivé



Aménagement
extérieur



Bi-couche



Pose de pavés



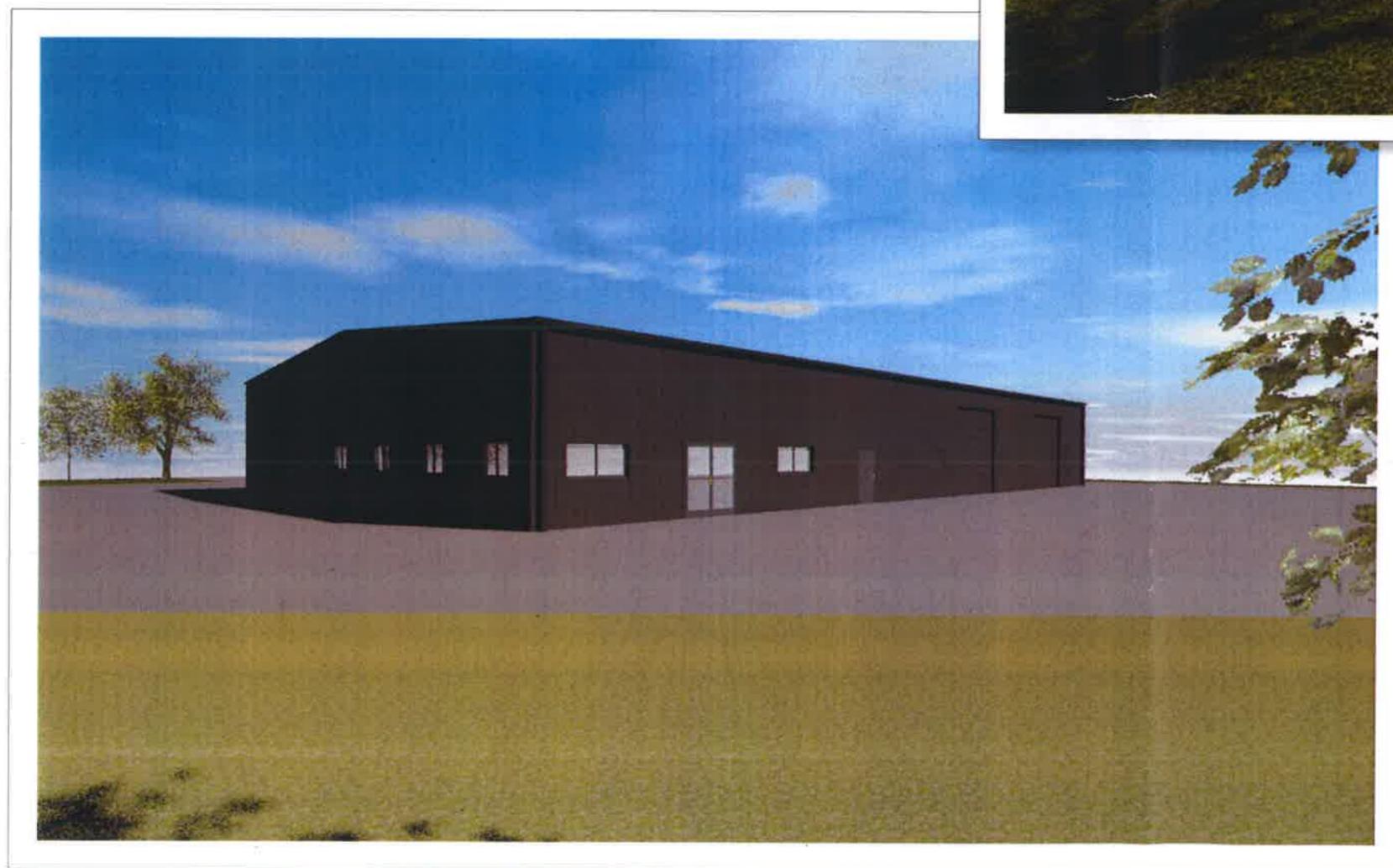
Réseaux/Voirie

Le calendrier du projet :



Installation officielle
programmée pour début 2024

A large lime green arrow points from left to right across the lower half of the page. A vertical line and a dot point from the arrow to the text 'Installation officielle programmée pour début 2024'.



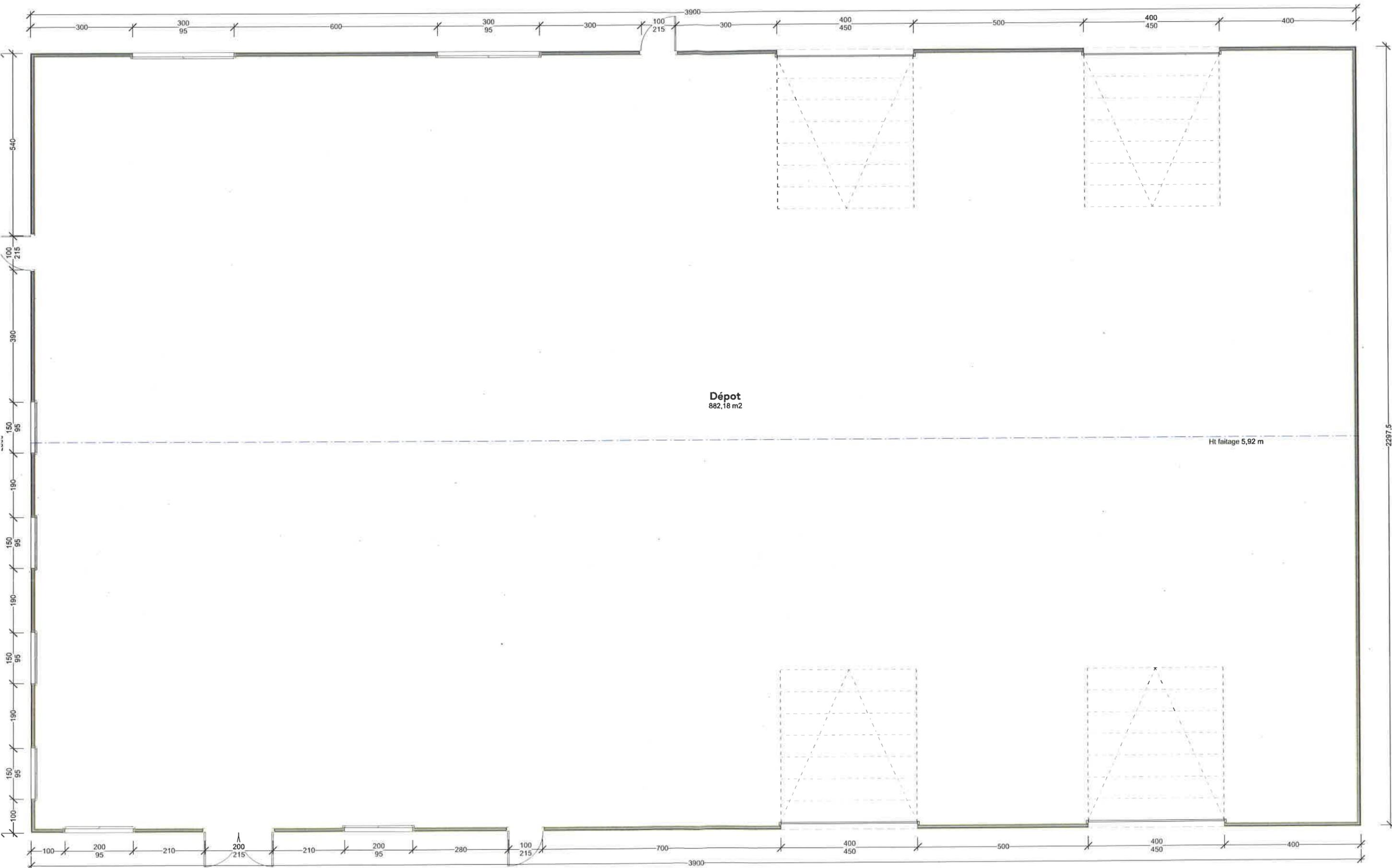


SURFACES	
CIRCULATIONS	2 644 m ²
PARKING	321 m ²
STOCKAGE	253 m ²
ESPACES VERTS	1 500 m ²
BATIMENTS	897 m ²
TOTAL	5 615 m²



PLAN DE MASSE - ECH 1/500





VUE EN PLAN - ETAT ACTUEL - ECH 1/100

SARL KVG - le 24/01/2023



Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale
11, Rue Riffault - B.P. 549
86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

MÉL.: ddvip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Mel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf. DS : 10378943

Dossier n° : 2022-79003-79905

A Poitiers, le 22 novembre 2022

La Directrice à

CA DU NIORTAIS

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : TAB en zone d'activités économiques

Adresse du bien : rue Nikola Tesla, ZA BATIPOLIS, AIFRES

Valeur vénale : 112 300 €



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

1 – SERVICE CONSULTANT

CA du NIORTAIS

Affaire suivie par : Mr BOUTRUCHE Arnaud

2 – DATE

Date de consultation:	: 25 octobre 2022
Date de réception	: 25 octobre 2022
Date de visite:	: Evaluation du bureau
Date de constitution du dossier « en état »:	: 25 octobre 2022

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Vente d'un terrain de 5615 m² situé sur la Zone d'Activités Economiques « Batipolis » à AIFRES.

4 – Description du bien

Commune : AIFRES

Référence cadastrale : ZX 172

Contenances : 5615 m²

5 – Situation juridique

- Nom du (des) propriétaire(s) : CA du NIORTAIS
- situation d'occupation : Inconnue

6 – Urbanisme et réseaux

Sans incidence

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à **112 300 €**.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

9 – Durée de validité :

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne
Et par délégation,
L'inspectrice divisionnaire des finances publiques
Florence COUTON

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale
11, Rue Riffault - B.P. 549
86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00
MÉL.: ddvip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne PENTIER
Mel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf. DS : 10378943

Dossier n° : 2022-79003-79905

A Poitiers, le 22 novembre 2022

CA du Niortais

**RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : **TAB en zone d'activités économiques**
Adresses du bien : **rue Nikola Tesla, ZA BATIPOLIS, AIFFRES**
VALEUR VÉNALE : **112 300 €**

1 – SERVICE CONSULTANT

Service consultant : CA du NIORTAIS

Affaire suivie par : Mr BOUTRUCHE Arnaud

2 – DATE

Date de consultation	: 25 octobre 2022
Date de réception	: 25 octobre 2022
Date de visite	: Evaluation du bureau
Date de constitution du dossier « en état »	: 25 octobre 2022

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

Vente d'un terrain de 5615 m² situé sur la Zone d'Activités Economiques « Batipolis » à AIFFRES.

4 Description complémentaire du bien

Commune : AIFFRES

Référence cadastrale : ZX 172

Contenance : 5615 m²

5 – Situation juridique

- Nom du (des) propriétaire(s) : CA du NIORTAIS

- situation d'occupation : Libre

6 – Urbanisme et réseaux

Parcelle située en Zone AUx du PLU.

7 - Date de référence

Sans objet

8 - Détermination de la méthode

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Par comparaison à partir de l'application « estimer un bien ».

9 - Étude de marché

Cession de terrains situés dans cette zone d'activités économiques

Formalité	Parcelle	Dep	Commune		Date de la cession	Surface	Prix	Prix/m ²
2018P03723	ZX 182	79	AIFFRES	Bâtipolis	25/05/18	8976	179520	20
2017P08560	ZX 189	79	AIFFRES	Bâtipolis	05/04/18	2333	46660	20
2021P03956	ZX 173	79	AIFFRES	Bâtipolis	16/03/21	7944	158880	20

Valeur retenue : 20 €/m².

10 - Éléments particuliers à retenir pour l'estimation

La communauté de communes du Niortais dispose d'une offre de terrains et de tarifs fonction des communes et des activités à développer.

COMMERCIALISATION

La CAN dispose d'une offre foncière d'environ 39 hectares viabilisés, répartis sur 14 parcs et zones d'activités. Depuis le 1er janvier 2017, elle gère aussi la zone Terre de sports, située avenue de Limoges, à Niort, à 10 minutes du centre-ville et de deux entrées de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux) et à proximité de l'aérodrome. Cette zone d'activités a été conçue pour accueillir des entreprises de services et de commerce (51,27 hectares).

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPOLOGIE	SURFACE TOTALE (EN M2)	SURFACE COMMERCIALISABLE VIABILISÉE (EN M2)	PRIX DE VENTE
CHAURAY	PA Le Trévins	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	300 000	13 853	50 € HT/m2
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 965	50 € HT/m2
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	693 000	33 729	50 € HT/m2
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m2
GRANZAY-GRIPT / ST SYMPHORIEN	PA Les Pierrailleuses	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	660 000	26 029	de 20 à 25 € HT/m2
PRAHECQ	PA La Fiée des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m2
AIFFRES	PA Bâtipolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m2
BEAUVOIR SUR NIORT	ZAE Les Petits Affranchimons	POLE INTERMEDIAIRE	80 000	15 018	de 15 à 25 € HT/m2

Estimations antérieures

Néant

11 - Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale de l'emprise de 5615 m² à céder peut-être fixée à 112 300 € ht

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.

Le contrôleur des finances publiques
Marianne PENTIER

