



	SELARL TRIDENT 2 rue de la Boule d'Or 79000 NORT	TRIDENT Rue Thomas Portau 79000 NORT	ESQ	Plan
			01	22_98



Parking patients

	SELARL TRIDENT 2 rue de la Boule d'or 79000 NIORT	TRIDENT Rue Thomas Portas 79000 NIORT	ESQ	Vue	
			02	22,500	Octobre 2022

Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-1312 du 10 septembre 2016 relative à la transparence de l'information économique, au renouvellement urbain, à l'énergie, à la transition énergétique et à la lutte contre le changement climatique

Page 6 sur 10



Entrée


	SELARL TRIDENT 2 rue de la Boule d'or 73000 NIGNY	TRIDENT Rue Thomas Portau 73000 NIGNY	ESQ	Vue
			02	22,000

Document n°02_010 d'Etat_06_20220103 Construction - Copie autorisée - P0121741_202201_04_0001_01 - Accordé par TRIDENT sas

Page 6 sur 10



Axo Nord Est

	SELARL TRIDENT 2 rue de la Boule d'or 79000 NIORT	TRIDENT Rue Thérèse Portes 79000 NIORT	ESQ	Vue	
			02	22,950	Cote de 352

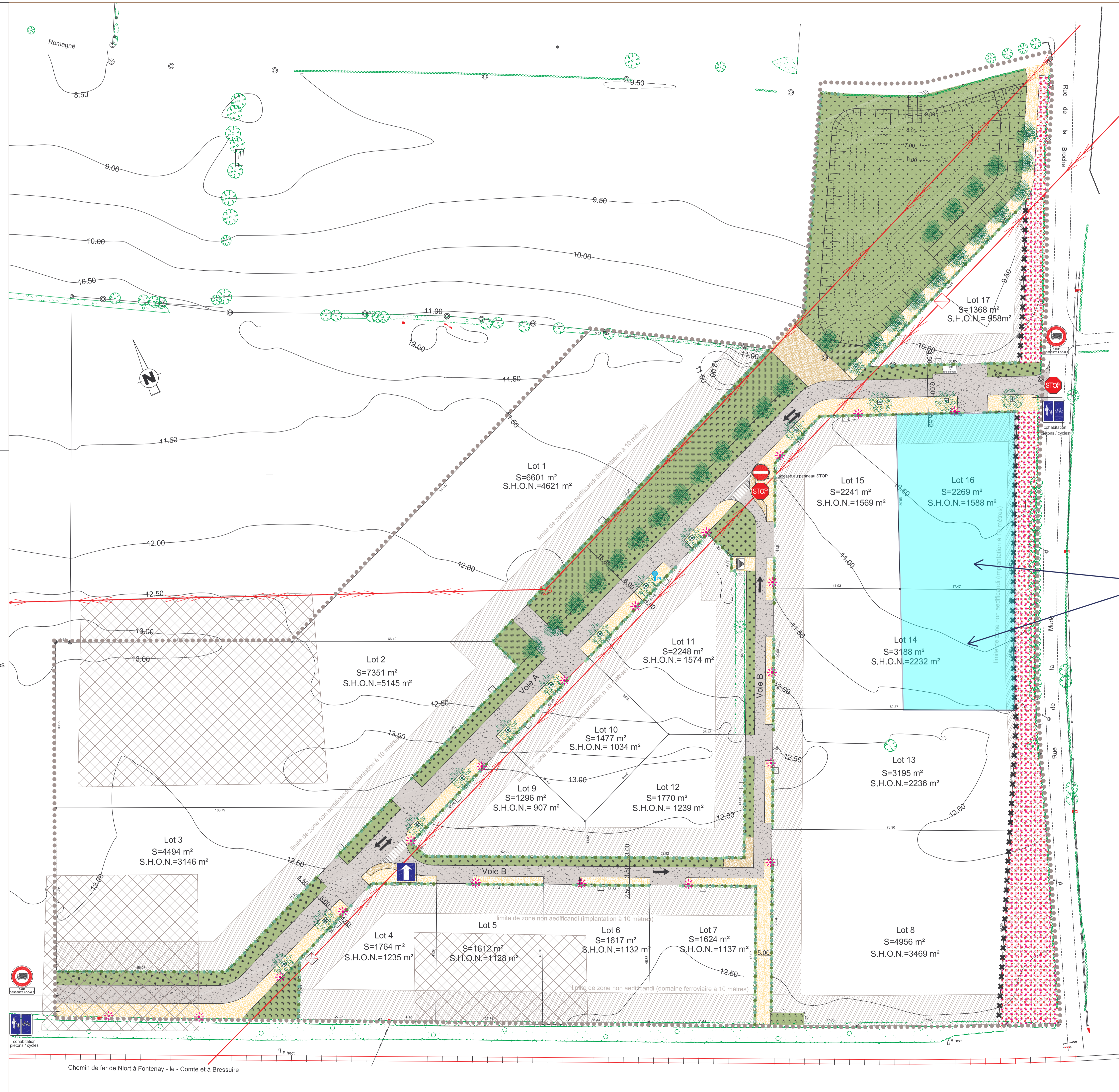
Document non contractuel - Toute utilisation non autorisée sans la permission écrite de la société VICTOR, 2 rue de la Boule d'or, 79000 NIORT, France est formellement interdite.

Version 10/2023

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES			
COMMUNE DE NIORT			
LOTISSEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES LA GARENNE			
PLAN DE COMPOSITION (Découpage des lots pour information)			
Echelle : 1/500			
Références cadastrales du terrain à lotir			
Section EL N° : 68,71 et 72 Lieu-dit : "La Garenne"	Surface cadastrale	Surface d'arpentage	
	ha a ca	ha a ca	
	6 81 66	6 81 66	
Définition des opérations		Administration	
Date	Objet	Maître de l' Ouvrage	
sept. 2006	Proposition d'aménagement	C.A.N. 28, rue Blaise Pascal 79 006 NIORT Cedex Tél : 05 49 78 91 30 Fax : 05 49 78 91 70	
22 mars 2007	AP	S.E.M.I.E. 64, Avenue de Saint Jean d'Angely 79 000 NIORT Tél : 05 49 38 84 71 / Fax : 05 49 06 60 50	
29 mai 2007	Modification découpage	Maître d' œuvre	
sept. 2007	Demande d'autorisation de lotir	Monsieur Michel NICOLET Géomètre Expert D.P.L.G. 142, Avenue de Paris BP 221 79007 NIORT CEDEX Tél : 05 49 33 09 49 Fax : 05 49 33 56 51 Email : michelnicolet@nicoletgeo.com	N° des Pièces
			5
Reproduction réservée 6519			

LEGENDE PROJET

	Enrobé 150 kg/m²		Béton de cailloux (calcaire 10/20 de Minière +10% diorite 6/10)
	Béton compacté routier		Poteau incendie
	Plantes tapissantes		Candélabre
	Bourrage arbustif		Transfo
	Prairie naturelle		Borne de lot
	Jachères fleuries		Borne existante
	Arbres à planter		Emplacement des Energies
	Haie à planter + grillage à mouton		Périmètre du lotissement
	Grillage à mouton		Zones de fouilles archéologiques
			Zone non aedificandi
			végétation existante



Terrains sollicités

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

CA du Niortais

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

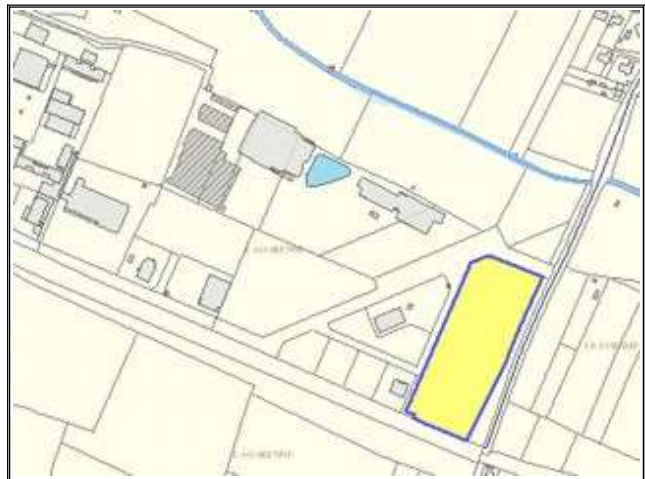
Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Réf DS: 10899890

Réf OSE : 2022-79191-93991

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir en zone économique

Adresse du bien :

Rue de la Mude, 79 000 Niort

PA portes du marais, garenne

Valeur :

192 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit 60€/m² HT

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, CAN

2 - DATES

de consultation :	19/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

Lot de TAB en zone économique pour l'installation d'un cabinet dentaire sur le lotissement la Garenne à Niort à vendre.

Après le vote de l'augmentation des tarifs des zones économiques le 14 Novembre 2022, la CAN propose une vente pour 60€HT/m².

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

Le terrain est situé en zone d'activité économique située entre Niort et Bessines.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	EL81 pour partie	Rue de la Mude, Lotissement économique La Garenne	3200m ²	Non bâti

4.4. Descriptif

Grande parcelle à diviser en bordure de voirie, plate et non encombrée.

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 UE du PLU en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 23/06/2020.

La zone UE couvre l'ensemble des zones d'activités économiques. Sont également inclus dans cette zone des secteurs diffus regroupant des activités hors site en activités ou en friche qu'il y aura lieu de maintenir dans leurs destinations d'origines afin de conserver la complémentarité habitat activités sur l'ensemble de la Ville.

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 sur la commune de NIORT pour des terrains à bâtir en zone économique.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	29/09/2009	ZA porte du Marais, Niort	EL86/87	3376m ²	UE	168 800€ HT	50	PA la Garenne
2	12/03/2010	ZA porte du Marais, Niort	EL93	1624m ²	UE	81 200€ HT	50	PA la Garenne
3	28/08/2012	ZA porte du Marais, Niort	EL95	3725m ²	UE	186 250€ HT	50	PA la GARENNE
							moyenne	50€/m ²

Les ventes sur la zone d'activité La Garenne sont anciennes. Aucune cession n'a été recensée depuis.

C'est pourquoi une recherche élargie sur les zones d'activités voisines a été effectuée.

Les résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Acte	Réf cadastrale	surface	Prix HT	prix/m ²	zonage
2014P06132	034AM457	3151m ²	257 000	81,56	UX
2014P02579	034AM457	3151m ²	230 000	72,99	UX
2019P07300	034AM502	118m ²	4 220	35,76	UX
2019P06249	034AM 498/502/503	198m ²	7 920	40	UX
2020P13302	IA58	796m ²	25000	31,4	UE
2018P07252	IB102	917m ²	28000	30,5	UE
2018P00749	IB 117	9m ²	225	25	UE

Les ventes récentes, de moins de 5 ans, de TAB en ZAE voisines se situent entre 25€/m² et 40€/m², tarif inférieur aux ventes de la zone en 2012.

Pour cela les ventes en ZAE à proximité ne seront pas retenues.

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 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 €
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 le lotissement économique la Garenne entre Niort et Bessines a évolué de 50€ HT/m² à 100€ HT/m² depuis Novembre 2022.

8.2 Arbitrage

Dans le contexte actuel d'inflation économique, et la volonté de la CAN d'augmenter l'offre tarifaire des TAB sur les ZAE, l'augmentation de 20 % par rapport à la valeur de marché de 2012 des TAB sur la zone économique La Garenne est une augmentation conforme à l'évolution du marché immobilier du secteur.

En conclusion, la proposition de 60€/m² HT du TAB sur la ZAE La Garenne à Niort est confirmée.

La valeur vénale retenue pour les 3 200m² de TAB est de : $3\ 200 \times 60 = 192\ 000$ € 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 **192 000 €**.

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 172 800 € (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 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,



Florence COUTON

Inspectrice divisionnaire des Finances
Publiques