

Commune de SCIECQ - Localisation parcelle ZA 10



Direction Générale des Finances Publiques

Le 29 décembre 2022

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

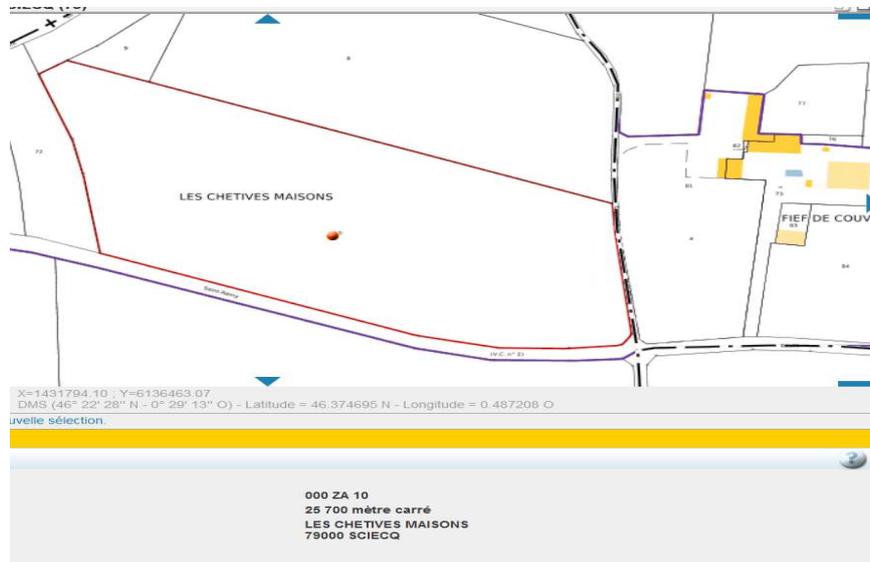
Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS:10794790

Réf OSE : 2022-79308-91071

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Terres agricoles

*Adresse du bien :*

Passage des Chétives Maisons 79000 Sciecq

*Valeur :*

**7710 €**, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr BOUTRUCHE Arnaud

## 2 - DATES

de consultation :	06/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/12/2022

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à la SAFER

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Sciecq , commune de 685 habitants située à 5 km de Niort

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SCIECQ	ZA 10	Passage des Chétives Maisons	25700 m <sup>2</sup>	TA
		TOTAL		

## 4.4. Descriptif

Terres agricoles

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

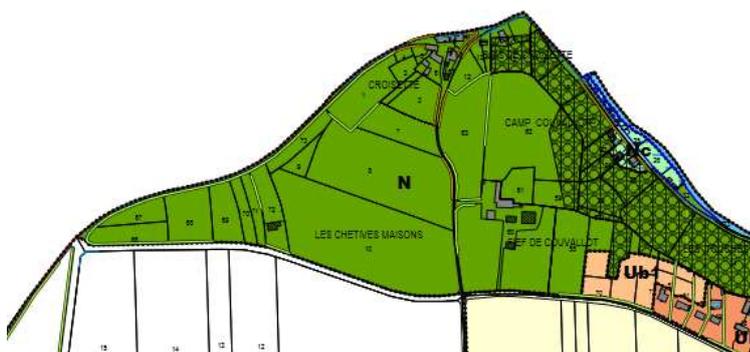
**5.1. Propriété de l'immeuble :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**5.2. Conditions d'occupation :** Parcelle mise à disposition de la SAFER.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Parcelle située en zone N (zone naturelle et forestière) du PLU de la commune de SCIECQ, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 Mars 2007.



## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Estimer un bien - Résultat de la recherche

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse : 79000 Sciecq

Périmètre géographique : 3000 m autour

##### Période de recherche

De 06/2019 à 05/2022

##### Caractéristiques du bien

Non bâti Terre

Surface du terrain : de 10000 à 40000 m<sup>2</sup>

Prix de vente au m<sup>2</sup> : de 0 à 1

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	0,28	0,25	0,25	0,33
2022	janvier-mai	0,35	0,35	0,35	0,35
Synthèse		0,30	0,29	0,25	0,35

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
2020P07618	109//O/192//	79	ECHIRE	VALLEE COUTURIER	09/06/2020	30280	9 992	0,33
2020P07634	191//ZT/2//	79	NIORT	FIEF ROUSSAIN	07/07/2020	10840	2 700	0,25
2022P08466	191//XA/25//	79	NIORT	TERDOUX	25/05/2022	15631	5 500	0,35
2020P03300	308//ZB/83//	79	SCIECQ	TERRE DU GRAND FIEF	03/03/2020	16610	4 150	0,25

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

On retiendra la valeur moyenne de 0,30€/m<sup>2</sup> soit pour 25700 m<sup>2</sup>, 7710€

## 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 **7710€**.

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 **6939€**.

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 vendre à un prix plus élevé 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.*

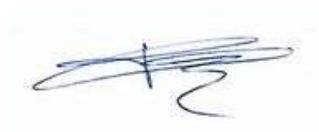
En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

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.

Pour la Directrice départementale des Finances  
Publiques

et par délégation,



Le contrôleur des Finances Publiques  
Marianne PENTIER