



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le

ID : 079-200041317-20260622-C_46_06_2026-DE

S27302-SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26 mai 2026

Direction Départementale des Finances Publiques de la
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfp86.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS : 30859764

Réf OSE : 2026-79031-26904

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Communauté d'agglomération du NIORTAIS

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain à bâtir en zone d'activités économiques

Adresse du bien : Impasse des Acacias, 79360 Beauvoir-sur-Niort

Valeur : **25 000€ h.t** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT :

affaire suivie par : ANTIER MURIEL

2 - DATES

de consultation :	23 avril 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	2d semestre 2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23 avril 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

Vente d'un terrain de 1000 m² environ sur le parc d'activités "les petits affranchimens" (beauvoir sur niort) à la sarl res-home en vue de la construction d'un bâtiment d'une superficie de 150 m² environ (constitué d'un espace de stockage, d'un espace d'accueil visiteurs, un espace de livraison et d'un hall d'exposition). La société Res-home prévoit le transfert de l'activité de l'entreprise, déjà implantée sur la Communauté d'Agglomération du Niortais (Marigny).

Prix envisagé : 30€/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Beauvoir-sur-Niort est une commune située dans le département des Deux-Sèvres et se situe à 16 km au sud de Niort et 27 Km au nord de Saint Jean d'Angély. La commune compte 1776 habitants et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais. La commune de Beauvoir sur Niort propose tous les services nécessaires (écoles maternelle et primaire, supermarché, restaurants, coiffeurs, banque, poste et de nombreux autres commerces...).

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

Situation et accès :

- Péage A 10 : 17 km
- Gare TGV : 16 km, gare TER sur la commune

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
Beauvoir-sur-Niort	ZA 267p	ZAE Les Petits Affranchimens	3312 emprise à céder 1000m ²	TAB en ZAE

Terrain à bâtir viabilisé, de 1 000 m² (+/- 10%), à détacher de la parcelle cadastrée ZA 267 (côté maison de santé).

4.3. Descriptif : Terrain à bâtir en zone d'activités

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS (CAN)

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles : .Parcelle couverte par le plan local d'urbanisme du Niortais, dont la dernière procédure a été approuvée le 02/02/2026.

La parcelle est classée en zone UX, tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers dans le respect des règles spécifiques.

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

Méthode par comparaison

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. Études de marché

Recherche de terrain non bâti en nature de TAB en Zone économique sur la section ZA de la commune de Beauvoir sur Niort par "estimer un bien" et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales et DVF.

Résultat de la recherche de termes de comparaison

Date de cession	Commune	Adresse	Parcelles	prix de vente h.t	Surface	Prix €/m ²
24/03/21	Beauvoir sur Niort	Les Petits Affranchimens	ZA 274	24950	998	25
10/10/22	Beauvoir sur Niort	Les Petits Affranchimens	ZA 277	20350	814	25

Sur la zone des petits affranchissements, classée pôle intermédiaire à vocation artisanale, commerciale et de services, les parcelles étaient commercialisées entre 15 € et 25 €HT selon la nature de l'activité.

Depuis 2023 la grille tarifaire des zones d'activités de la CAN a évolué.

Selon cette nouvelle grille, les terrains de la ZAE des petits affranchissements sont proposés au tarif de 30€/m²

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

Le nouveau tarif de 30€/m² proposé par la CAN n'a pas encore été traduit dans les actes de ventes.

Dans l'attente des premiers actes publiés validant cette évolution tarifaire l'avis domanial est émis au tarif actuellement observé de 25€/m².

Soit pour 1000 m² une valeur vénale de 25000€

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 **25000€**.

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 **22500€**.

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.

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 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 Départementale des Finances Publiques de
la Vienne et par délégation,



Marianne PENTIER
Contrôleur des Finances Publiques