



**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_49_06_2026-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

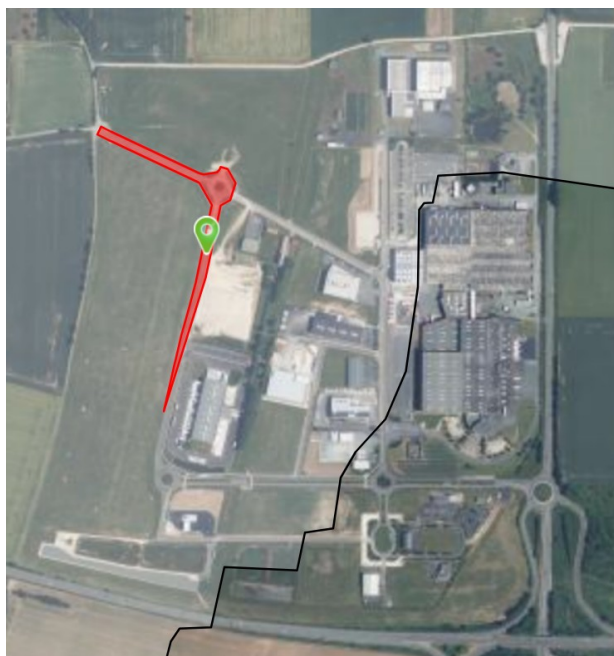
CA du NIORTAIS

Réf DS : 30172782

Réf OSE : 2026-79298-24493

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :	Voirie en zone d'activités économiques
Adresse du bien :	Rue Henri Fabre 79270 Saint-Symphorien
Valeur :	55 820 € 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 : LHOMEDET FLORENT

2 - DATES

de consultation :	14 avril 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Septembre 2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14 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 :

La société Scannell properties, qui est en cours d'acquisition des parcelles YK 59, YK 60, ZX 96, ZX 104 d'une part et YK 65 d'autre part, souhaite acquérir la section de voirie située entre les deux ensembles de TAB. La CAN envisage de céder cette voirie qui est en cours de désaffectation et déclassement au prix de 50 € h.t /m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Saint-Symphorien est une commune du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Niortais. Cette commune compte 1 950 habitants.

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

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

À vocation logistique, le parc d'activités « Les Pierrailleuses » est idéalement situé pour le développement d'activités logistiques :

- Autoroute A10 à moins d'1km
- Plateforme Niort Terminal (plateforme logistique embranchée fer) à 6 km
- Centre-ville de Niort (avec gare TGV) à 9 km

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
Saint-Symphorien	YK 62p	Rue Henri Fabre	8204	Voirie
Saint-Symphorien	ZX 114p	Rue des frères lumières	29341	Voirie

Cession partielle des parcelles cadastrées section YK n° 62 et section ZX n° 114.

- 2607 m² seront détachés de la parcelle YK n° 62.

- 184 m² seront détachés de la parcelle ZX n° 114.

Soit une surface totale à céder de 2791 m²

4.3. Descriptif :

Voirie desservant le parc d'activités les Pierrailleuses.

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 : les parcelles à estimer sont zonées UX

Parcelle YK 0062

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DU NIORTAIS, dont la dernière procédure a été approuvée le 02/02/2026.

Périmètre de droit de préemption urbain simple.

ZAC : Les Pierrailleuses - Economie (CAN).

Zone classée UX, UX : Tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers ..., dans le respect des règles spécifiques.

Parcelle ZX 0114

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

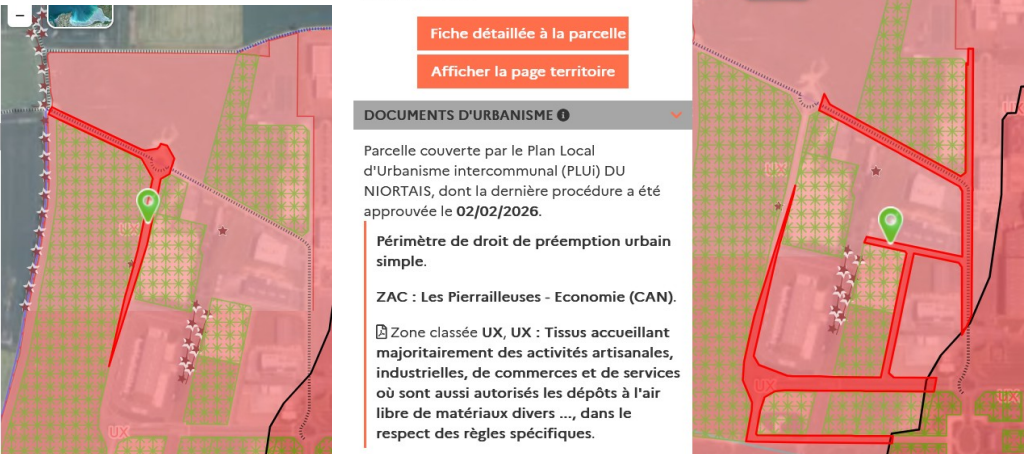
DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DU NIORTAIS, dont la dernière procédure a été approuvée le 02/02/2026.

Périmètre de droit de préemption urbain simple.

ZAC : Les Pierrailleuses - Economie (CAN).

Zone classée UX, UX : Tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi 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

- Étude des termes de comparaison

Pour information : La CAN dispose d'une offre foncière sur plusieurs communes et gère l'entretien des parcs dont la commercialisation est terminée. Pour chacun de ces parcs un prix de vente fixe est déterminé.

Ce prix dépend de la commune sur laquelle se situe le parc et de la typologie de l'activité qui y est développée.

Suite à décision du conseil communautaire, les tarifs ont évolué. En effet, sur la ZAC des Pierrailleuses les prix passent de 20€/25€/m² à 50€/m².

Anciens tarifs

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 Mondès-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 Bâtippolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m2
BEAUVOIR SUR NIORT	ZAE Les Petits Affranchimens	POLE INTERMEDIAIRE	80 000	15 018	de 15 à 25 € HT/m2

Nouveaux tarifs proposés

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M²	SURFACE VENDUE EN M²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M²)	TARIF/M²
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 €
Les Sablonnières Epannes	Artisanat mixte	43 433	16 603	26 830	30 €
Pas David / Petits Affranchiments Beauvoir sur Niort	Artisanat mixte / Commerces	38 517	7405	4 350 / 2798 / 23 964	30 €
Trévins Chauray	Services	28 760	22 183	6 577	100 €
Les Grolettes Fors	Artisanat mixte / Services	25 921	14 932	10 989	15 €

• **Recherche de cessions de terrains situés dans la artisanale la ZA des Pierrailleuses**

Recherche de terrain non bâti en nature de TAB en Zone économique de février 2021 à octobre 2025 par "estimer un bien " et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales et DVF.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	18/02/2021	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298ZX94	21 959m ²	UX	439 180	20	Vente CAN
2	20/06/2022	ZA Les Pierrailleuses, granzay Gript	137ZR71	1 464m ²	UX	36 600	25	Vente CAN
3	25/05/2023	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298ZX106	5 946m ²	UX	118 920	20	Vente CAN
4	18/07/2023	ZA les Pierrailleuses	137ZR53/ 298ZX118	10 985m ²	UX	219 700	20	Vente CAN
5	23/10/2023	ZA Les Pierrailleuses, granzay Gript	137ZR70	1 786m ²	UX	44 650	25	Vente CAN
6	14/11/2023	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298YK64/ 298ZX110	45 227m ²	UX	904 540	20	Vente CAN
Moyenne							21,66€/m ²	
Médiane							20€/m ²	

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

Le nouveau tarif de 50€/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 20€/m².

Soit pour 2791 m² une valeur vénale de 55820€

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 **55 820€**.

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 **50250€** (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 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 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 Départementale des finances
publiques de la Vienne et par délégation,



Marianne PENTIER,
Contrôleur des finances publiques