



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 29/08/2024

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

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

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

Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS : 19490685

Réf OSE : 2024-79112-61310

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



Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : ZAE les Sablonnières, 79270 Épannes

Valeur : 80 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 20€ HT/m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Muriel, CAN

2 - DATES

de consultation :	19/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Cession d'un lot de Terrain à bâtir sur la zone d'activité économique d'Épannes dans le cadre d'une création de site sur le département des Deux-Sèvres et ainsi permettre le développement de l'activité.

A cet effet, la société souhaite acquérir un terrain d'une superficie de 4 000 m² environ afin de faire construire un bâtiment de 1200 m² (1100 m² d'ateliers + 50 m² de bureaux + 50m² de réfectoire).

Suite à un courrier d'intention du 19/06/2024, une délibération au prix de 30€/m² HT est rédigée par la CA du Niortais.

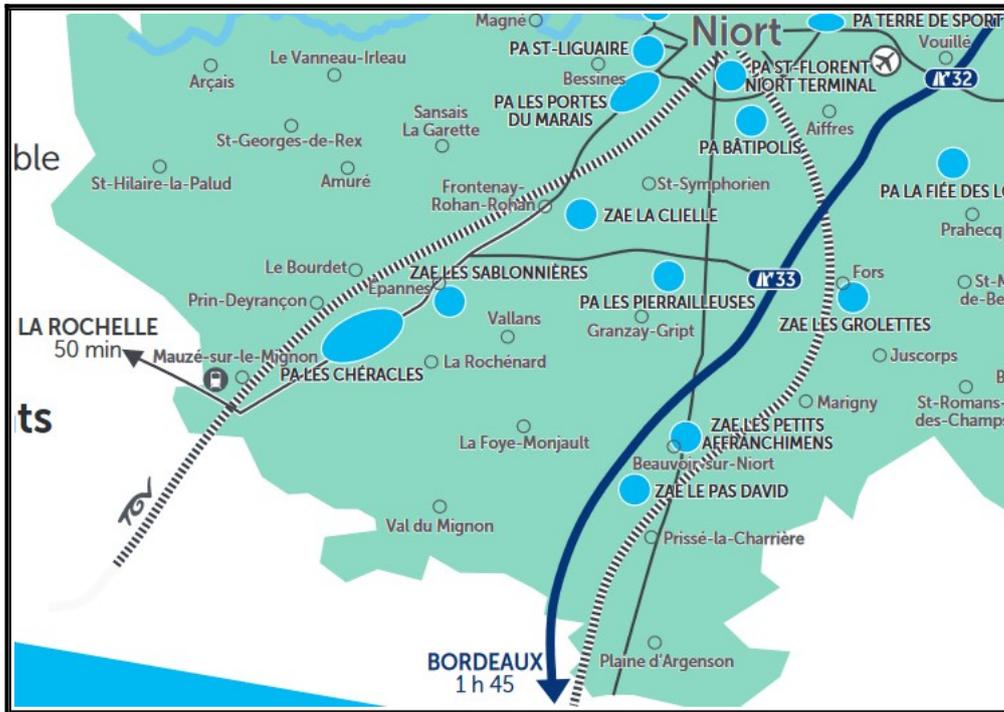
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Épannes est une commune rurale située au sein du département des Deux-Sèvres en Nouvelle-Aquitaine.

A proximité de Niort, sa situation géographique proche de l'Autoroute A10, de la gare TGV positionne Paris à 1h50, Bordeaux à 1h45, la Rochelle à 50min et Poitiers à 50min.



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



ZAE située entre Niort et la Rochelle à 15km de l'A10 et 20km de la gare TGV.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	
EPANNES	X587	ZAE les sablonnieres	1 674m ²	TAB
EPANNES	X615	ZAE les sablonnieres	316m ²	TAB
EPANNES	X622p	ZAE les sablonnieres	2010m ²	TAB

4.4. Descriptif



Partie à détacher d'environ 2010m² de la parcelle X 622 de superficie totale 10 945m², attenante aux parcelles cadastrées X 615 et X 587, l'ensemble formant une parcelle de TAB rectangulaire de 4000m² sur la zone d'activité des Sablonnières à Epannes dédiée à l'artisanat et à l'industrie.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'Agglomération du Niortais

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les terrains se situent en zone UX du PLUI de la CAN du 08/02/2024 en vigueur sur Epannes.

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

On distingue :

- UXa : Zone qui englobe des activités en zone mixte
- UXc : Zone à dominante commerciale
- UXt : Zone à dominante touristique

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe 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

8.1. Études de marché

8.1.1 Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche des termes de comparaison se porte sur les cessions de TAB en Zone d'Activité commune d'Épannes sur la période entre 01/2017 et 05/2024.

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	Prix HT	Prix/m ² HT	Observations
1	8/12/2023	ZAE les Sablonnières, Epannes	X630	1966m ²	29 490€	15€/m ²	Vente par CAN
2	16/12/2020	ZAE les Sablonnières, Epannes	X646	3301m ²	49 515€	15€/m ²	Vente par CAN
3	24/03/2017	ZAE les Sablonnières, Epannes	X611/612	3512m ²	70 000€	19,93€/m ²	Vente par particulier sans TVA
					moyenne	16,64€/m ²	

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

Les ventes de terrains ont été nombreuses ces dernières années sur les différentes zones d'activités économiques du Niortais (ZAE). Dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles et de sobriété de la consommation des surfaces foncières, le prix de vente (au m²) est revu à la hausse en 2022.

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M ²	SURFACE VENDUE EN M ²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M ²)	TARIF/M ²
La Fée 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 €

Bien que les cessions passées des TAB de la ZAE des Sablonnières des terrains par la CAN à hauteur de 15€/m² HT, aujourd'hui, la CAN a rehaussé ses tarifs de cessions et le tarif de 30€/m² HT correspond à cette nouvelle offre.

Dans l'attente des premières cessions à ce tarif, l'analyse des dernières cessions réalisées ne traduit pas encore la hausse décidée. Cependant pour tenir compte du contexte le tarif haut arrondi à 20€/m² sera retenu.

Pour cette raison, la valeur vénale des 4 000m² de TAB est estimée à 20€/m² HT soit 80 000€.

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 **80 000 € HT**.

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 à 72 000 €.

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 et par délégation,
Valérie SERVANT



Inspectrice des Finances Publiques