

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15 septembre 2023

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

Communauté de communes Mellois en Poitou

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS:13799281

Réf OSE : 2023-79129-63319

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 ZAE

Adresse du bien :

Zone d'activité de la Croix Ganne 79370 Fressines

Valeur :

25000€, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr BROUARD Arnaud

2 - DATES

de consultation :	25 août 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25 août 2023

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

Cession auprès d'un porteur de projet.

Le prix de départ proposé sur la zone s'établit à 12€/m² et variera selon l'implantation et la taille de la parcelle (visibilité).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Fressines commune de 1750 habitants du centre-ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres en région Nouvelle-Aquitaine.

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

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

Parc d'activité paysager très qualitatif situé à proximité de l'agglomération Niortaise, du site d'activité de La Crèche et de la sortie de l'autoroute A10.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fressines	ZD 173	Zone d'activité de la Croix Ganne	1880	sol
TOTAL			1880	

4.4. Descriptif

lot n°18 constitutif de la masse n°8 du plan de commercialisation de 1 880m² situé au sud est du parc d'activité de la Croix Ganne.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté de communes Mellois en Poitou

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Parcelle zonée Au

AUe : zone à urbaniser vouée aux activités économiques.

Réseaux et voiries réalisés.

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 ou locative 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

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

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	ZAE située dans des communes de taille similaire
D 413	Azay-le-Brulé	RUE DE L'HOMMERAIE	18/10/2018	3039	33 000,00 €	10,86 €/m ²	
D 400	Azay-le-Brulé	RUE DE L'HOMMERAIE	28/04/22	3500	50000	14,286	
D 397, 418	Azay-le-Brulé	RUE DE L'HOMMERAIE	13/08/21	7000	63000	9	
AI 156 158	St Maixent l'Ecole	A charles de G		4571	54852	12	
ZC 94	Cherveux	PLAINE DE VAUT GRENIER	29/07/2019	14997	119 976	8	
AC 318 AC 319	Celles sur Belle	LA GASSE	13/02/19	16054	127789,84	7,96	

8.1.2. Calcul de taux de variation des prix en fonction de la situation des parcelles.

Exemple de la zone d'activité :

Baussais tranche 1

Date	Parcelle	Commune	Adresse	Surface	Prix	Prix/m ²
21/02/19	XT 157	LA CRECHE	7 rue de la perouse	18132	349403,64	19,27
12/01/17	XT 122	LA CRECHE	3 Rue de Perouse	12949	249463,04	19,27
13/12/17	XT 106	LA CRECHE	7 rue jacques Cartier	7582	146105,14	19,27
06/09/18	XT 121	LA CRECHE	1 Rue de Perouse	5663	150000	26,49
23/11/15	XT 145	LA CRECHE	7 rue christophe Colomb	2888	46987,76	16,27
25/07/19	XT 84	LA CRECHE	10 rue christophe Colomb	3511	57123,97	16,27
15/11/19	XT 83	LA CRECHE	1 Rue de Perouse	1870	35904	19,2

Deux tarifs sont appliqués par la com com en fonction de la visibilité dont bénéficie la parcelle :

19,27€/m² pour les parcelles en façade

16,27€/m² pour les autres.

En considérant que les terrains situés en premier plan proposés, à 19,26€ équivalent à 100 % du tarif, les terrains en arrière plan avec moins de visibilité sont proposés 15 % moins cher à 16,27€/m².

Le terrain à évaluer se situe non loin de la zone référence, on peut appliquer une variation de $\pm 15\%$.

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

Le tarif négocié de 13,56€/m² entre dans la fourchette de prix pratiqués et de variation applicable dans des communes de tailles similaires.

Soit pour une surface de 1880 m², une valeur vénale de 25000 € 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 de l'ensemble immobilier est arbitrée à **25000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **21250€**.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 départementale des Finances
publiques de la Vienne et par délégation,



Marianne PENTIER

Contrôleur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.