

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

MÉL.: ddip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf. DS : 11249203

Dossier n° : 2023-79150-06284

A Poitiers, le 20 février 2023

La Directrice à

MR BROUARD ARNAUD

CC MELLOIS EN POITOU

2 PLACE DE STRASBOURG

79500 MELLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrains en zone d'activités économiques

Adresse du bien : ZAC des Maisons Blanches, LIMALONGES

Valeur vénale moyenne : 17000 € HT



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Communauté de communes Mellois en Poitou

Affaire suivie par : Mr BROUARD Arnaud

2 – DATE

Date de consultation:	: 24 janvier 2023
Date de réception	: 24 janvier 2023
Date de visite:	: Evaluation du bureau
Date de constitution du dossier « en état »:	: 24 janvier 2023

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Cession amiable – Prix de cession envisagé 17000€.

Terrains libres de construction situés dans la zone d'activité des Maisons Blanches ; accès directe à la N10.

4 – Description du bien

Commune : LIMALONGES

Référence cadastrale : ZR 348 , ZR 350, ZR 351, ZR 352

Contenance : 25a 18ca

5 – Situation juridique

- Nom du (des) propriétaire(s) : Communauté de communes Mellois-en-Poitou

- situation d'occupation : Libre

6 – Urbanisme et réseaux

Parcelle zonée Uzb

Réseaux et voiries.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – Détermination de la valeur vénale

La communauté de communes Mellois en Poitou souhaite céder les parcelles situées Les Groies sud à Limalonges au prix de 17000€ soit 6,75€/m².

C'est un prix qui entre dans la fourchette de prix pratiqués que l'on retrouve dans les zones d'activités économiques situées dans un rayon de 20 km.

La valeur vénale du bien est estimée à **17000 € HT**

Parcelles	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
ZR 348	1 920	6,75	12 960,00 €
ZR 350	14	6,75	94,50 €
ZR 351	314	6,75	2 119,50 €
ZR 352	270	6,75	1 822,50 €
			16 996,50 €

9 – Durée de validité :

18 mois

10 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Vienne
Et par délégation,



Le contrôleur des Finances Publiques
Marianne PENTIER

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale
11, Rue Riffault - B.P. 549
86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00
MÉL.: ddip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marianne PENTIER
Mel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone :
Réf. DS : 11249203
Dossier n° : 2023-79150-06284

A Poitiers, le 20 février 2023

Mr BROUARD Arnaud

*CC MELLOIS EN POITOU
2 PLACE DE STRASBOURG
79500 MELLE*

**RAPPORT D'ÉVALUATION
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Terrains en zone d'activités économiques

Adresses du bien : ZAC des Maisons Blanches, LIMALONGES

VALEUR VÉNALE : 17000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT

Service consultant : Communauté de communes Mellois en Poitou

Affaire suivie par : Mr BROUARD Arnaud

2 – DATE

Date de consultation	: 24 janvier 2023
Date de réception	: 24 janvier 2023
Date de visite	: Evaluation du bureau
Date de constitution du dossier « en état »	: 24 janvier 2023

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession amiable – Prix de cession envisagé 17000€.

4 Description complémentaire du bien

Commune : LIMALONGES

Référence cadastrale : ZR 348 , ZR 350, ZR 351, ZR 352

Contenance totale : 25a 18ca

5 – Situation juridique

- Nom du (des) propriétaire(s) : Communauté de communes Mellois-en-Poitou

- situation d'occupation : Libre

6 – Urbanisme et réseaux

Parcelles zonées Uzb

Réseaux et voiries.

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.

7 - Date de référence

Sans objet

8 - Détermination de la méthode

Par comparaison à partir de l'application « BNDP ».

9 - Étude de marché

Recherche de termes de comparaison

Dernières cessions sur la Zone économique des Groies.

Parcelle	Departement	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
ZR377	79	LIMALONGES	LES GROIES SUD zone d'am conce	16/02/16	2248	5620	2,5
ZR 374	79	LIMALONGES	LES GROIES SUD	13/05/17	4034	16136	4

Cessions réalisées dans les zones d'activité économique situées dans un rayon de 20 km.

Date de la Formalité	Parcelles	Adresse	Surface à céder	Prix de cession htVA	Prix m² hors TVA
2015P02439	Zy 75	Grandes Versannes TAB thorigne	45819	192 500	4,20131386542701
18/04/14	ZY75, 77, 79, 80	Grandes Versannes TAB	40819	165000	4,0422352335922
2017P04713	YI 60	LA GATINE – mougou	6170	33935	5,5
2015P07079	YL 54, 57	LA GATINE – mougou	22266	122463	5,5

Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
Brioux sur Boutonne	Zone Artisanale de La Mine d'Or	01/02/19	9166	47 663,20 €	5,20 €
Brioux sur Boutonne	Zone Artisanale de La Mine d'Or	27/08/15	6924	56 872,40 €	8,21 €
Brioux sur Boutonne	Zone Artisanale Le Gassouillet	16/08/16	4236	22 027,20 €	5,20 €

Parcelle	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
AP 101, 73, 114, 116	LEZAY	Plaine du Chateau	17/09/2019	11781	50 000	4,244121891181

Formalité	Parcelle	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
2016P03249	307 AK 111	SAUZE-VAUSSAIS	1 RUE DE LA TRAVERSE	22/04/2016	5288	52 880	10
2011P05968	307 ZI 92	SAUZE-VAUSSAIS	LA PLAINE DE LIMAGE	31/05/2011	7092	63 828	9
2011P08871	307 ZI/94 , 307, ZI 93	SAUZE-VAUSSAIS	LA PLAINE DE LIMAGE	27/09/2011	4022	36 198	9
2012P00508	307//ZI/95//	SAUZE-VAUSSAIS	LA PLAINE DE LIMAGE	20/12/2011	2261	20 349	9
2016P01530	AK 133	SAUZE-VAUSSAIS	3 Rue de la traverse, La plaine de Limage		2312	12716	5,5

10 - Éléments particuliers à retenir pour l'estimation

Néant

Estimations antérieures

Néant

11 – Détermination de la valeur vénale

La communauté de communes Mellois en Poitou souhaite céder les parcelles situées Les Groies sud à Limalonges au prix de 17000€ soit 6,75€/m².

C'est un prix entre dans la fourchette de prix pratiqués que l'on retrouve dans les zones d'activités économiques situées dans un rayon de 20 km.

VALEUR VÉNALE DÉFINITIVE : 17000 € repartie comme suit :

Parcelles	Surface	Prix/m ²	Valeur vénale
ZR 348	1 920	6,75	12960
ZR 350	14	6,75	94,5
ZR 351	314	6,75	2119,5
ZR 352	270	6,75	1822,5
			16996,5

12 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le contrôleur des Finances Publiques
 Marianne PENTIER,

