



Direction Générale des Finances Publiques

Le 21 mars 2024

Direction Départementale des Finances Publiques de la  
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - CS 70549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : [ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : [marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 49 00 85 76

Communauté de communes Mellois en Poitou

Réf DS:16195301

Réf OSE : 2024-79061-10016

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://www.collectivites-locales.gouv.fr\)](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir en ZAE

*Adresse du bien :*

ZA LA BOISSIERE, Plaine de la Mouline, Celles sur Belle

*Valeur :*

**17 479€ 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 : Mr BROUARD Arnaud

## 2 - DATES

de consultation :	08 février 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 :	08 février 2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La communauté de Communes souhaite céder le lot 2.

**Prix négocié : 28 000€**

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

**Celles-sur-Belle** : commune de 3858 habitants du Centre-Ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle-Aquitaine.

Celles-sur-Belle se trouve dans le Pays Mellois à 22 Km au sud-est de Niort

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Zone située au sud du bourg et accessible par la RD 948 de Limoges à Niort.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
Celles sur Belle	AT 558, lot 2	ZA LA BOISSIERE, Plaine de la Mouline	2497	Terrain aménagé

## 4.4. Description

Terrain à bâtir situé dans le parc d'activité de La Boissière à Celles-sur-Belle.

Terrain situé en front de rue, bénéficiant d'une bonne visibilité, très bonne desserte, aménagement qualitatif.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

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

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre

## 6 - URBANISME

Parcelle située en zone UE.

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les bâtiments à la fonction d'entrepôts.

Réseaux et voiries réalisées.

## 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.

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

*Recherche de cessions de terrains situés sur la zone économique de la Boissière*

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix €/m <sup>2</sup>
AT 557	79	Celles sur Belle	Plaine de La Mouline	19/11/2021	2960	20 720,00 €	7
AT 559	79	Celles sur Belle	Plaine de La Mouline	15/10/21	1792	12544	7

**Cessions plus anciennes sur la même zone :** les AT 550 et AT 551 ont été cédées à 7€/m<sup>2</sup> en 2010 et 2012 .

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

**Tarif retenu : 7€/m<sup>2</sup>** déterminé lors de la précédente consultation (avis 2019-79061V0895).

Dés la réalisation des premières cessions au tarif envisagé de **11,21€/m<sup>2</sup>**, de nouvelles références seront constituées de nature à augmenter le tarif retenu.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **17479€**.

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 **15730 €** .

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 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 en cas de 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.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Marianne PENTIER

Le contrôleur des Finances publiques