



Direction Générale des Finances Publiques

Le 14 février 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

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

Téléphone : 05 49 00 85 76

Communauté de communes Mellois en Poitou

Réf DS:15610124

Réf OSE : 2024-79129-00141

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 :

80000 € H.T., assortie d'une marge d'appréciation de 15%

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr BROUARD Arnaud

2 - DATES

de consultation :	03 janvier 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	31 décembre 2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03 janvier 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 ¹ :	<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 les lots 7/8 constitutifs de la masse n°3 de la zone d'activité de la Croix Ganne au tarif de 119 000 HT soit **17,91€/m²**.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

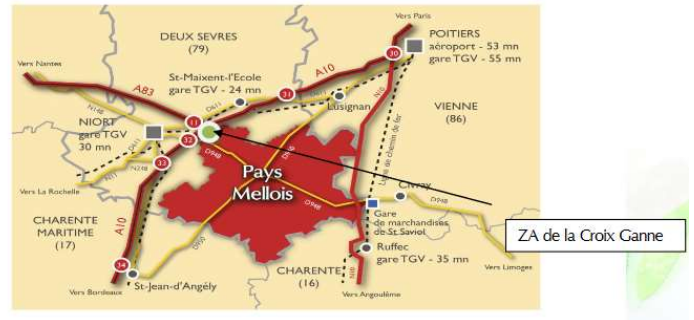
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

La Zone d'activités de la Croix Ganne Elle est située à l'extrémité nord-ouest du territoire de Fressines et de la communauté cantonale de Celles-sur-Belle.

Accès au Parc d'Activités

- Autoroutes A10 (Paris-Bordeaux) et A83 (Niort-Nantes)
- départementales D5 et D7



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
Fressines	ZD0168 lot 7 et 8	Zone d'activité de la Croix Ganne	6644	terrain

Grande parcelle, globalement plane, située en façade du parc d'activité .

Ce parc d'activité paysager très qualitatif bénéficie de la proximité de l'agglomération Niortaise et du site d'activité de La Crèche.

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 Aue , zone à urbaniser vouée aux activités économiques.

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

Vente sur la zone économique de la croix Ganne : le 27/07/2017

Cession de la parcelle ZD 171 de 13 065 m² au prix de 90 000€ soit **6,88€ ht/m²**

Recherche de cessions de terrains à vocation économique dans des communes de taille similaire à celle de Fressines

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix €/m ²	
D 413	79	Azay-le-Brulé	RUE DE L'HOMMERAIE	18/10/2018	3039	33 000,00 €	11	ZAE située dans des communes de taille similaire
D 400	79	Azay-le-Brulé	RUE DE L'HOMMERAIE	28/04/22	3500	50000	14	
D 397, 418	79	Azay-le-Brulé	RUE DE L'HOMMERAIE	13/08/21	7000	63000	9	
AI 156 158	79	St Maixent l'Ecole	A chartes de G	10/03/21	4571	54852	12	
ZC 94	79	Cherveux	PLAINE DE VAUT GRENIER	29/07/2019	14997	119 976	8	
AC 318	79	Celles sur Belle	LA GASSE	13/02/19	16054	127789,84	7,96	
AC 319	79							

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

Tarif retenu : 12€/m² déterminé lors de la précédente consultation (avis ref DS 4437055).

Dés la réalisation des premières cessions au tarif envisagé de **17,91€/m²**, de nouvelles références seront constituées de nature à augmenter le tarif retenu.

Soit pour la parcelle cadastrée ZD 168 d'une surface de 6644 m² une valeur vénale de **79728€ HT** arrondie à **80000€**

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 **80000€**.

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 **68000 €**.

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 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.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Marianne PENTIER

Le contrôleur des Finances publiques