



Direction Générale des Finances Publiques

Le 22 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: **15553799**

Réf OSE : **2024-79174-00007**

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



Nature du bien :

Terrain - Équipement public

Adresse du bien :

Zone d'activité Le Pinier, 79500 Melle

Valeur :

28740€ 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

Estimation dans le cadre d'une cession au profit de la commune de Melle.

Prix envisagé 5€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Melle est une commune nouvelle française résultant de la fusion au 1^{er} janvier 2019 des communes de Mazières-sur-Béronne, Melle, Paizay-le-Tort, Saint-Léger-de-la-Martinière et Saint-Martin-lès-Melle. Melle compte 6018 habitants

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

La Zone d'activités située en périphérie proche du centre bourg de Melle.

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
MELLE	264 AC 107 p	Parc d'activité le PINIER	33714	cheminement piéton et cycle
MELLE	264 AC 106 p	Parc d'activité le PINIER	2109	cheminement piéton et cycle
MELLE	264 AC 74	Parc d'activité le PINIER	1004	cheminement piéton et cycle
MELLE	264 AC 80	Parc d'activité le PINIER	394	cheminement piéton et cycle

4.4. Description

Espaces verts et circulations douces en lien avec l'aménagement de la 3ème tranche du Parc d'Activité.

- une partie de la parcelle 264AC0107 et une partie parcelle 264AC0106 figurant en zonage NL.

La cession des parcelles zonées NL à céder représente environ 4 340m².

Les parcelles 264AC0074 et 264AC0080 zonées Ue sont associées à cette cession.

Surface totale cédée :

264	Ac 107 et 106	4350
264	Ac 74	1004
264	Ac 80	394
Surface à céder		5748 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

Parcelles situées en zone NL,



ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination de loisirs ou à destination d'équipements collectifs, sous condition de ne pas être destinées à l'hébergement et sous condition de ne pas remettre en cause la qualité paysagère des sites.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- Les constructions techniques sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à l'aménagement des sites et/ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Parcelles situées en zone Ue destinée à l'accueil d'activités économiques.

Parcelles AC 0074 et AC 0080

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-LEGER-DE-LA-MARTINIÈRE, dont la dernière procédure a été approuvée le **26/11/2013**.

Zone classée Ue, Zone urbaine à vocation économique



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 terrains zonés NL

Il existe peu de terrains zonés NL et de cessions de terrains destinés à de l'équipement.

	Commune	Section	Parcelle	Date de mutation	Prix	Surface	Prix/m ²
UI Zone destinée aux équipements publics sportifs et de loisirs	Perigne	AE	45	2021-02-22	12 000	1032	11,63
UG zone destinée aux équipements publics	La creche	E	3439	19/05/21	2485	497	5



acheteur commune



acheteur commune

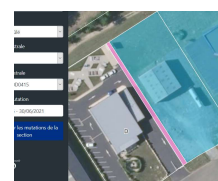
Recherche de cessions de terrain à bâtir de petite taille situées en zone Ue.

Parcelle	Commune	Adresse	Date de la formalité	Surface	Prix de cession	Prix m ²
Yh 96	Lezay	Route de l'Etang	06/09/19	632	3 038,00 €	4,81 €



327 ZD 522	THORIGNE	Les jastreux	10/12/2021	522	2 297	4,4	voirie
------------	----------	--------------	------------	-----	-------	-----	--------

D 415	Azay le brûlé	Rue de l'Hommeraie	21/02/19	143	1000	6,99 €
-------	---------------	--------------------	----------	-----	------	--------



Moyenne	5,40 €
Médiane	4,81 €

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

Le tarif de 5€/m² convenu entre la communauté de communes du Mellois en Poitou et la commune de Melle correspond à la moyenne des prix pratiqués

de 5€/m² sera retenu, soit pour 5748 m² une valeur vénale de **28740€**.

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 **28740€**.

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 **25866 €**.

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 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