Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

**Diirection 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**

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Marianne PENTIER
Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS: 22806037
Réf OSE : 2025-79185-30003

Le 26 juin 2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Vienne par Intérim

à

Communauté de communes MELLOIS EN POITOU

# 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*




*Nature du bien :* Grange

*Adresse du bien :* Le Chemin d'Augé (Mougon) 79370 Aigondigné

*Valeur :* **14120€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

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

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : LUCBERT Camille

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 17/04/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 03/06/2025 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☒ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

**Aigondigné** est une commune nouvelle française résultant de la fusion — au 1er janvier 2019 — de la commune nouvelle de Mougon-Thorigné et des communes d'Aigonnay et Sainte-Blandine, située dans le département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle-Aquitaine.

Aigondigné compte 3437 habitants (recensement 2016).

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

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

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

Bâtiment à usage agricole (ancienne stabulation bovine avec salle de traite) initialement située dans le périmètre d'extension d'une ZAE qui a finalement été redéfini. La ferme n'étant plus dans le périmètre d'extension de la ZAE, il est fait le choix de la mettre en vente au profit de l'exploitant agricole qui en a l'usage en vertu d'une convention d'occupation précaire. Cet agriculteur exploite également des terres attenantes.

### 4.3. Références cadastrales

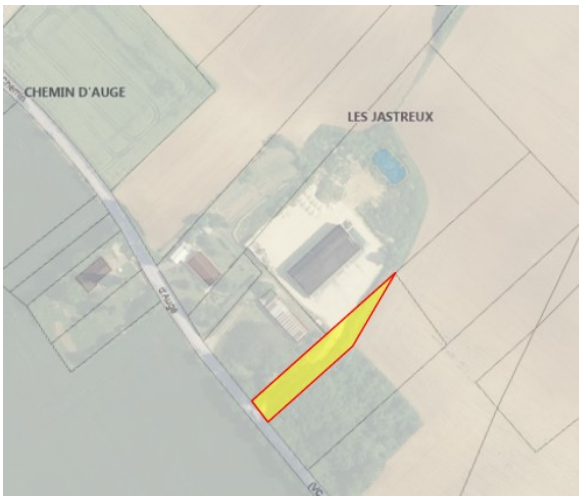
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie en m² | Nature réelle |
|---|---|---|---|---|
| Aigondigne | YP 42 | Chemin d'Auge | 9114 | Grange |
| Aigondigne | YP 38 p | Chemin d'Auge | 4259<br>emprise d'environ 1000 m² | Bois taillis -terre |

### 4.4. Description

Parcelle (YP42) de 9 114 m2 comprenant un bâtiment d'environ 500 m² avec charpente métallique, toiture fibrociment contenant de l'amiante, sur chape ciment, avec murs en parpaings à mi-hauteur sur 3 côtés, bardage métallique au dessus, ouvert sur un côté.

Le bâtiment sert actuellement de stockage de matériel agricole pour les grandes cultures. Il n'y a pas d'accès au réseau d'eau (voir pj réseau AEP) ni d'assainissement, l'exploitant qui loue le bâtiment récupère les eaux pluviales de toiture et les stocke dans une citerne souple de type réserve à incendie. Le bâtiment n'est pas non plus alimenté en électricité, l'exploitant utilise un groupe électrogène. Il est cependant possible d'effectuer un raccordement puisque un poteau électrique se trouve dans la parcelle. La parcelle supportant le bâtiment ne comprenant pas d'accès, il est prévu de borner le chemin d'accès se situant sur la parcelle adjacente (YP38) avec une emprise d'environ 1 000 m².







Le bâtiment est vendu avec un surplus de terre d'une surface approximative de **5840 m².**

**4.5. Surfaces :** Le bâtiment est d'une surface de 500 m² (information transmise par le consultant).

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Communauté de communes MELLOIS EN POITOU

**5.2. Conditions d'occupation :** bien occupé par Mr Bricou suivant la convention d'occupation précaire

## 6 - URBANISME

Parcelle située en zone Ue.

## 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

***Sources externes à la DGFIP – – Termes de comparaison issus des ventes SAFER***

Les études de marché préalablement réalisées font état de prix pour des bâtiments de stockage en mauvais état entre 5 et 25 €/m² HT.
Les termes de comparaison sont extraits d'opérations de cessions d'exploitations agricoles faisant intervenir la SAFER.

**CURZAY-sur-Vonne/SANXAY - 2023**



Ancien hangar ouvert et des hangars attenants légers de 300 m² à 5 000 €, soit **17 €/m²**

**THOLLET - 2023**



Hangar de 150 m² à 5 000 €, **soit 33 €/m²**

**BOURESSE- 2024**





Stabulation avec ancienne laiterie accolée de 672 m²

Tarif appliqué : **22 €/m²**

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

## Bressuire - 2024



Hangar agricole

Tarif appliqué : **25€/m²**

## Celle-l'Evescault - 2024





Ancienne stabulation

Tarif appliqué **24€/m²**

## Saint Jean-de-Sauves



Ancienne stabulation désaffectée avec salle de traite, hangar

Tarif appliqué : **44,44 €/m²**

### Termes de reférence

| ***Terme*** | *Commnune* | |
|---|---|---|
| | | |
| ***1*** | Curzay sur vonne | 17 |
| ***2*** | Thollet | 29 |
| ***3*** | Bouresse | 22 |
| ***4*** | Bressuire | 25 |
| ***5*** | Celle l'evescault | 24 |
| ***6*** | Saint jean de Sau | 44,44 |
| | **Moyenne** | **26,91** |
| | **Médiane** | **24,5** |

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

**Estimer un bien - Résultat de la recherche**

**Rappel des critères de recherche**

**Périmètre de recherche**

Adresse : aigondigné, 79370

Périmètre géographique : 5000 m autour

**Période de recherche**

De 05/2021 a 04/2023

**Caractéristiques du bien**

Non bâti Terre
Surface du terrain : de 10000 à 30000 m²
Prix de vente au m² : de 0 à 1

**Synthèse des prix de la sélection**

| Année | Période | Prix au m² (€) * | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Moyen | Médian | Minimum | Maximum |
| 2021 | mai-décembre | 0,32 | 0,30 | 0,30 | 0,38 |
| 2022 | janvier-décembre | 0,33 | 0,32 | 0,25 | 0,43 |
| 2023 | janvier-avril | 0,33 | 0,33 | 0,33 | 0,33 |
| Synthèse | | 0,33 | 0,32 | 0,25 | 0,43 |

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

| Ref. Cadastrales | Dept | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 129//ZI/75// 48//WB/8// | 79 | FRESSINES | CHAMPS MOURIER | 14/01/2022 | 29037 | 8 130 | 0,28 |
| 129//ZL/11// | 79 | FRESSINES | LES ECHARDIERES | 14/01/2022 | 20044 | 6 132 | 0,31 |
| 129//ZH/39// | 79 | FRESSINES | PEMANT | 27/12/2022 | 13332 | 4 000 | 0,3 |
| 185//ZN/23// | 79 | AIGONDIGNE | LA BOTTE | 15/06/2021 | 28240 | 8 500 | 0,3 |
| 185//ZC/38// 185//ZC/77// | 79 | AIGONDIGNE | AUX DEUX VOIES | 21/12/2022 | 10012 | 2 500 | 0,25 |
| 185//YL/13// | 79 | AIGONDIGNE | LA GATINE | 23/07/2021 | 14992 | 4 498 | 0,3 |
| 185//ZM/8// | 79 | AIGONDIGNE | LES PIQUERELLES | 25/10/2022 | 12885 | 4 123 | 0,32 |
| 185/327/ZP/79// 185/327/ZP/80// | 79 | AIGONDIGNE | L AGEASSE | 09/11/2021 | 23555 | 8 951 | 0,38 |
| 185/327/ZX/11// | 79 | AIGONDIGNE | LES BASSES COMBES | 20/02/2023 | 21182 | 6 900 | 0,33 |
| 185/327/ZM/7// 185/327/ZM/49// | 79 | AIGONDIGNE | CHAMP ROUSSEAU | 24/10/2022 | 19510 | 6 829 | 0,35 |
| 185/327/ZB/233// | 79 | AIGONDIGNE | CHAMP TOUPET | 22/02/2023 | 10920 | 3 604 | 0,33 |
| 185/327/ZZ/13// 185/327/ZX/5// | 79 | AIGONDIGNE | LES COMBES | 30/09/2022 | 26847 | 9 665 | 0,36 |
| 185/4/D/70// 185/4/D/68// 185/4/D/69// | 79 | AIGONDIGNE | LES CHAMPS DU JOUG | 21/04/2022 | 11348 | 4 900 | 0,43 |
| 216//WD/29// 185/240/ZN/19// | 79 | AIGONDIGNE | CHAMP JUILLE | 29/06/2021 | 22279 | 6 680 | 0,3 |
| 185/240/ZD/14// | 79 | AIGONDIGNE | LE CLOUSEAU | 18/08/2022 | 14300 | 5 700 | 0,4 |
| 216//ZR/23// | 79 | PRAHECQ | CHIRON TACHERON | 14/06/2022 | 15690 | 4 000 | 0,25 |
| 355//XC/5// | 79 | VOUILLE | LES CHAMPS DU NOYER | 28/09/2022 | 21685 | 6 506 | 0,3 |
| 355//AI/7// | 79 | VOUILLE | LES LIZONS | 05/09/2022 | 11302 | 4 700 | 0,42 |

Le prix des terres à Aigondigne s'inscrivent dans une fourchette allant de 0,25€/m² à 0,43€/m² avec une médiane à 0,32 €/m².

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

Pour les besoins de l'estimation les valeurs médianes issues des études de marché supra seront retenues soit :

- pour l'ancienne stabulation : 500 m²x 24,5 €/m² **= 12 250 €**
- pour le surplus de terre : 5840 m² x 0,32 €/m² **= 1 868,8 €**

Soit une valeur vénale totale **14118,8€** arrondie 1**4120€.**

## 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 **14120€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 01/10/2025
ID : 079-200069755-20250922-B18_09_2025_10-DE

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 1**0 %** portant [illegible] justification particulière à 1**2700 €** (valeur arrondie).

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 le Directeur départemental des Finances publiques par intérim et par délégation,



Marianne PENTIER

Le 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.*