

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24 avril 2026

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 : 30485181

Réf OSE : 2026-79129-22776

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 à bâtir en ZAE

Adresse du bien :

Zone d'activité de la Croix Ganne, 79370 Fressines

Valeur :

161 216 € 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 :	07 avril 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07 avril 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ 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

La communauté de Communes souhaite céder deux parcelles sur la ZA de la Croix Ganne à Fressines pour l'implantation de la société Delaire Énergie, spécialisée dans les réseaux d'énergie et d'éclairage.

Prix négocié : 18 €/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.

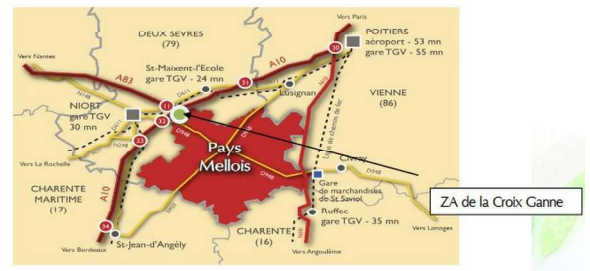
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et rés

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 au sein d'un parc d'activité paysager très qualitatif. Cette zone bénéficie de la proximité de l'agglomération Niortaise et du site d'activité de La Crèche.

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	ZD 167	Zone d'activité de la Croix Ganne	3431	terrain
Fressines	ZD 168	Zone d'activité de la Croix Ganne	6645	terrain
Total			10076	

Grande parcelle, globalement plane.

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 Ux sur le nouveau PLUI-H
Réseaux et voiries réalisés.

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

Préambule : la parcelle ZD 168 a été évaluée en 2024. A cette date seul un terrain avait été vendu au tarif de 6,65€/m².

Par comparaison avec des zones d'activités similaires le tarif de la ZD 168 a été estimé à 12€/ m².

Le prix proposé par la CCMP était déjà de 18€/m².

Depuis cette dernière estimation de nouveaux termes de comparaison ont été répertoriés.

Vente sur la zone économique de la Croix Ganne :

Date	Parcelle	Commune	Adresse	Zonage	Surface	Prix total ht	Prix €/m ²
06/12/17	ZD 171	Fressines	La croix Ganne	Aue	13065	90000	6,89
18/07/24	ZD 170	Fressines	La croix Ganne	Aue	12873	155000	12,04
03/10/24	ZD 173	Fressines	La croix Ganne	Aue	1880	25000	13,30
03/10/25	ZD 172	Fressines	La croix Ganne	Aue	7035	98000	13,93

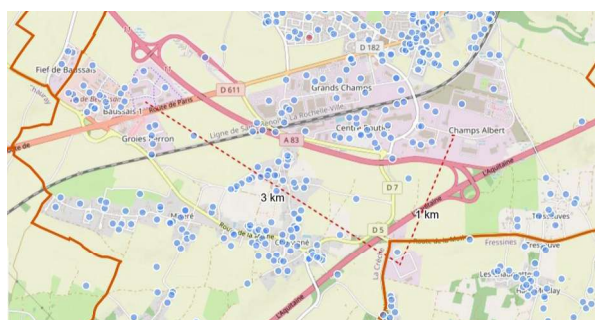
On constate une augmentation progressive du tarif de cette zone.
 C'est une tendance qui est confirmée par l'étude de marché ci-dessous.

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

Situées à la même distance de Niort la zone Économique d'Echiré et Saint-Gelais propose des terrains à vocation économique à 20€/m².

N 221	79	Echire	Les grands Ravards	Ux	05/06/2023	8938		
ZI 244	79	Saint Gelais	Les grands Ravards	Ux		14125		
						23063	461260	20,00
N 222	79	Echire	Les grands Ravards	Ux	20/02/2020	319		
ZI 256		Saint Gelais	Les grands Ravards	Ux		17981		
						18300	366000	20,00

Recherche de cessions de terrains dans un rayon proche



En face de la zone d'activité de Fressine se situe à **1 km** la zone des grands Champs sur la commune de Crèche ou les parcelles se vendent à **18€/m²**

A 3 km (à vol d'oiseau) de la zone de la Croix Ganne la zone d'activité de Beaussais dont les prix ont augmenté pour passer de **16€ à 25€** pour les dernières cessions répertoriées.

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

L'augmentation des tarifs s'explique en partie par la raréfaction des terrains et l'évolution législative portée par la loi « Climat et résilience » du 22/08/2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon de 2050.

Les augmentations observées sur les différentes zones sont de nature à justifier une augmentation du prix pratiqué et négocié avec le futur acquéreur.

Dès lors le tarif retenu sera de : **16 € /m²** (tarif bas de la zone d'activité de Beaussais, et intermédiaire entre les deux études de marché supra) soit pour une parcelle de 10076 m² une valeur vénale de :

$$10\,076\text{ m}^2 \times 16\text{ €/m}^2 = 161\,216\text{ €}.$$

Dès la réalisation des premières cessions au tarif envisagé de **18€/m²**, 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 **161 216 €**.

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 **145 000 €**.

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 et par délégation,
La responsable de la Mission Domaniale,



Florence Couton,
Inspectrice divisionnaire des finances publiques