

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/06/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers CedexLe Directeur départemental des Finances
publiques de la Vienne par intérim

téléphone : 05 49 55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

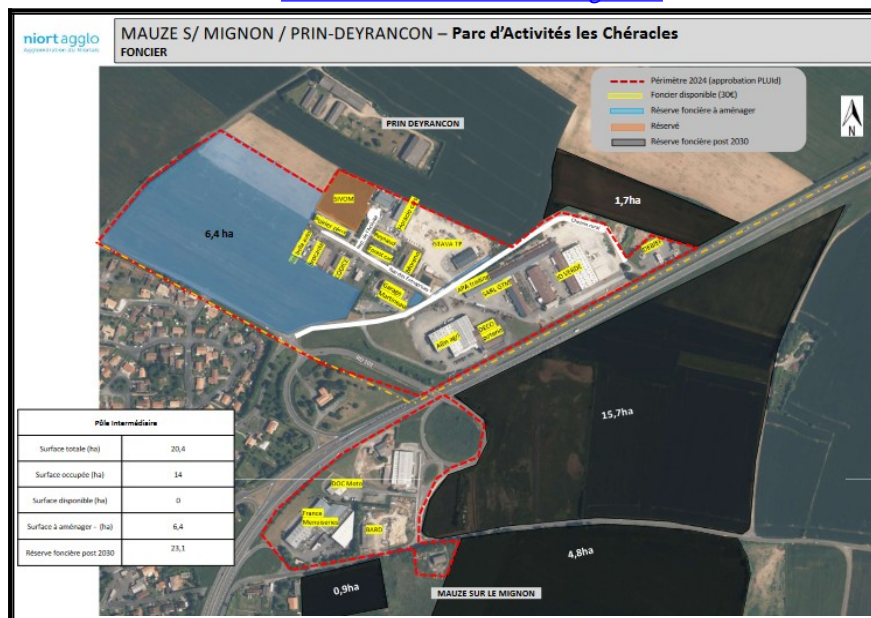
Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS : 24604418

Réf OSE : 2025-79220-42639

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 : TAB en zone économique

Adresse du bien : Parcs d'activités les Chéracles, 79210 Prin Deyancon

Valeur : 110 400€, soit 20€/m² HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme BELLOIR Magalie, CAN

2 - DATES

de consultation :	05/06/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/06/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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

Projet de cession suite à un courrier d'intérêt pour l'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir sur le parc d'activité Les Chéracles par le SIVOM en date du 02 Juin 2025.

Les offres de commercialisation par la CAN sur la zone sont de 30€ HT/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dans le département des Deux-Sèvres, la commune rurale de Prin Deyrançon située dans l'agglomération de Niort se situe à proximité de Mauze sur le Mignon. Ces deux communes se partagent le parc d'activité Les Chéracles.

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

Le parc d'activité Les Chéracles à Prin-Deyrançon est une zone économique mixte de 29 hectares, comprenant des activités artisanales, industrielles et de services, située dans la zone d'aménagement en cours de concertation depuis juillet 2024, visant à structurer l'offre foncière du territoire.

Le Parc d'activité se situe à 12km de l'A10 et à mi-chemin entre la Rochelle et Niort.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Prin Deyrançon	ZB 110	10 impasse de l'activité	5 520m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle de TAB sur le parc d'activité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CAN

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est estimée libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le bien se situe en zone UX du PLUI du Niortais en vigueur sur Prin Deyrançon et approuvé le 08/02/2024.

La zone UX correspond au tissu accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services où sont aussi autorisés les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale 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

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

Périmètre géographique : Les Chéracles , 79210 Prin Deyrancon, 1km autour

Période de recherche : de 02/2021 à 04/2025 par "estimer un bien " et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales et DVF.

Recherche de terrain non bâti en nature de TAB en Zone économique :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbani- sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	11/02/2021	Les Chéracles, Prin Deyrancon	ZB109	1 954m ²	UX	29 310€ HT	15€/m ² HT	Vente CAN
2	17/03/2020	Les Chéracles, Prin Deyrancon	ZB 111	1 858m ²	UX	27 870€ HT	15€/m ² HT	Vente CAN
3	30/11/2018	Les Chéracles, Prin Deyrancon	ZB 108	1 092m ²	UX	16 380€ HT	15€/m ² HT	Vente CAN
4	26/06/2018	Les Chéracles, Prin Deyrancon	ZB 104	3 541m ²	UX	53 100€ HT	15€/m ² HT	Vente CAN
Moyenne							15€/m ²	

Sélection d'autres parcelles en zone économique sur la zone à proximité de Niort :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
2017P06808	BM 551	79	CHAURAY	102 RUE DE LA GARE	11/09/2017	3601	90 025	25
2015P08356	81//BK/128//126	79	CHAURAY	35 RUE DES GUILLEES	03/12/2015	976	22 000	22,54
2016P03736	81//BK/111//117	79	CHAURAY	16 RUE DES TAILLEES	19/05/2016	2288	57 200	25
2017P09128	81//BK/136//	79	CHAURAY	LES GUILLEES	19/12/2017	7389	147 780	20
2018P00060	N 218	79	ECHIRE	Les champs de Luc	13/12/17	8000	160 000	20
2018P03723	ZX 182	79	AIFFRES	Bâtipolis	25/05/18	8976	179520	20
2017P08560	ZX 189	79	AIFFRES	Bâtipolis	05/04/18	2333	46660	20
2017P02448	X 611	79	EPANNES	LES SABLONNIERES	24/03/17	3512	70000	20

La zone économique La fiée des lois à Prahecq pour laquelle la CAN commercialise au tarif de 30€/m² HT a vu ses tarifs évoluer entre 2013 et 2022 de 15€ HT/m² à 20€ HT/m².

Avec le 29/10/2013, la cession des parcelles AB63/65/66/73/75/77 de surface 11 462m² pour 171 930€ HT et le 09/11/2022 avec la cession des deux parcelles AB 51 et 82 de 2 682m² pour 53 620€ HT.

Pour le Parc d'activité les Chérales, objet de l'évaluation, le dernier tarif observé date de 2021 il est de 15€/m². La délibération portant le nouveau tarif applicable à 30€/m² ne se traduit pas encore dans les opérations de cession publiées.

Cependant pour tenir compte d'une part de l'ancienneté de la dernière référence qui date de 2021 et d'autre part de l'évolution observée sur la zone de Prahecq, le tarif de 20€/m² sera retenu.

Soit une valeur vénale de 20€/m² HT x 5 520m² = 110 400€ HT.

8.1.2 Sources externes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Tarifcation des offres de TAB selon les zones d'activités par la CAN depuis 2023 :

La communauté de communes du Niortais dispose d'une offre de terrains et de tarifs fonction des communes et des activités à développer.

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M ²	SURFACE VENDUE EN M ²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M ²)	TARIF/ M ²
La Fiée des Lois Prahecq	Artisanat / Industrie / logistique	310 684	300 304	10 380	30 €
Les Chéraclès Mauzé / Prin Deyrançon	Artisanat mixte / Services	22 764	17 016	5 748	30 €

Les TAB du parc d'activité les Chéraclès sur Prin Deyrançon sont proposés à la commercialisation au tarif de 30€ HT/m².

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

Pour le Parc d'activité les Chérales, objet de l'évaluation, le dernier tarif observé date de 2021 il est de 15€/m². La délibération portant le nouveau tarif applicable à 30€/m² ne se traduit pas encore dans les opérations de cession publiées.

Cependant pour tenir compte d'une part de l'ancienneté de la dernière référence qui date de 2021 et d'autre part de l'évolution observée sur la zone de Prahecq, le tarif de 20€/m² sera retenu.

Soit une valeur vénale de 20€/m² HT x 5 520m² = 110 400€ HT.

Dès la réalisation d'une première cession au tarif voté de 30€/m² les évaluations sur la zone pourront intégrer ce nouveau tarif.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **110 400€**.

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 100 000 € 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 haut 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.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur par intérim et par délégation,



Florence COUTON
Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques