



CREATION ATELIER SERRURERIE

Zone Le Luc Les Carreaux
79410 Saint-Gelais

Maitre d'ouvrage :

#Nom entier du Client

#Adresse du Client 1

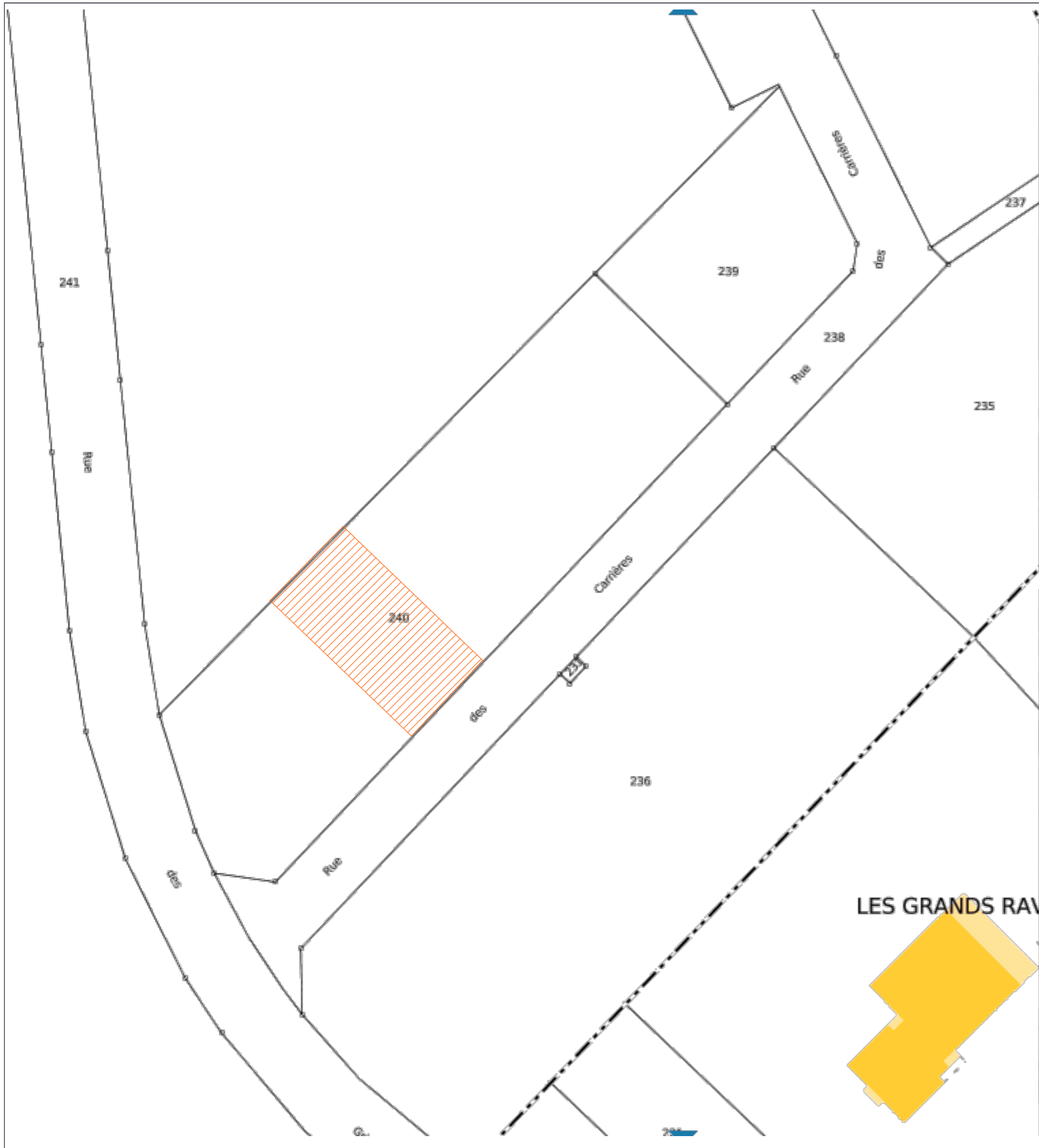
#Code postal du Client #Ville du Client

Architecte :

ARDECO ARCHITECTURE

6 rue du Pont de l'Arche Tél: 02 47 28 84 70
37550 Saint-Avertin mcomte@ardeco.fr

N° National : S12090 - N° Régional : CEN S1099
SIRET : 501 082 234 00029 - Tva intracommunautaire : FR 78 501 082 234



ARDECO

ARCHITECTURE

6 rue du Pont de l'Arche 37550 Saint-Avertin
 Tél: 02 47 28 84 70 mcomte@ardeco.fr
 N° National : S12090 - N° Régional : CEN S1099
 SIRET : 501 082 234 00029 - Tva intracommunautaire : FR 78 501 082 234

Projet : CREATION ATELIER SERRURERIE
 Zone Le Luc Les Carreaux
 79410 Saint-Gelais

Maitre d'ouvrage : #Nom entier du Client
 #Adresse du Client 1
 #Code postal du Client #Ville du Client

Référence : #PIn

Plan de situation & cadastre

Ech : °

Dessin : L. ATHIMOND

19/10/2022

MB3

MB5

MB4
1 256,00 m²

17,50

30,56



ARDECO

ARCHITECTURE

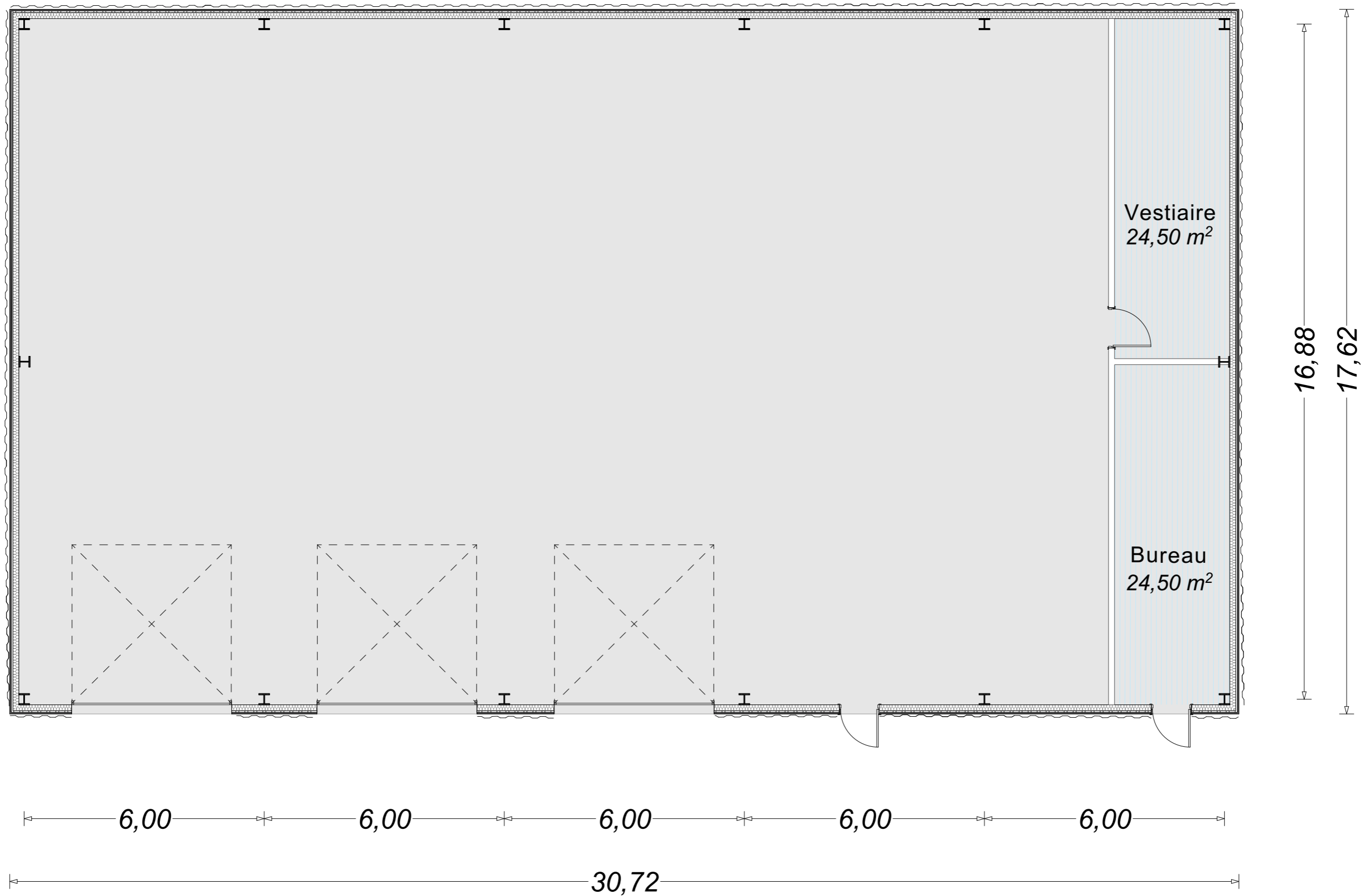
6 rue du Pont de l'Arche Tél: 02 47 28 84 70
37550 Saint-Avertin mcomte@ardeco.fr
N° National : S12090 - N° Régional : CEN S1099
SIRET : 501 082 234 00029 - Tva intracommunautaire : FR 78 501 082 234

Projet : CREATION ATELIER SERRURERIE
Zone Le Luc Les Carreaux
79410 Saint-Gelais
Maitre
d'ouvrage : #Nom entier du Client
#Adresse du Client 1
#Code postal du Client #Ville du Client

Référence : #PIn

Plan de masse
Ech : 1:250°
Dessin : L. ATHIMOND

19/10/2022



ARDECO

ARCHITECTURE

6 rue du Pont de l'Arche Tél: 02 47 28 84 70
 37550 Saint-Avertin mcomte@ardeco.fr
 N° National : S12090 - N° Régional : CEN S1099
 SIRET : 501 082 234 00029 - Tva intracommunautaire : FR 78 501 082 234

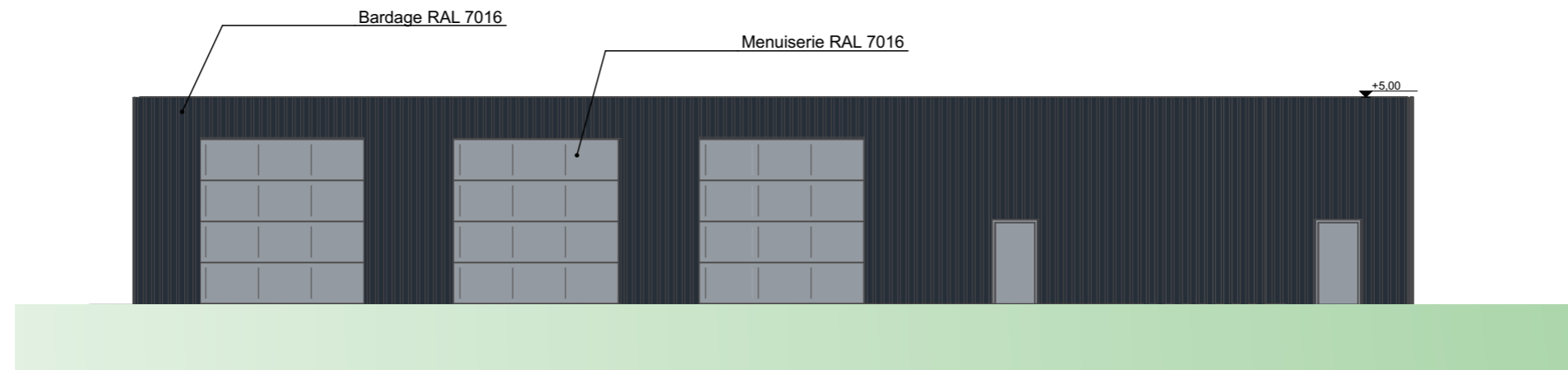
Projet : CREATION ATELIER SERRURERIE
 Zone Le Luc Les Carreaux
 79410 Saint-Gelais

Maitre
 d'ouvrage : #Nom entier du Client
 #Adresse du Client 1
 #Code postal du Client #Ville du Client

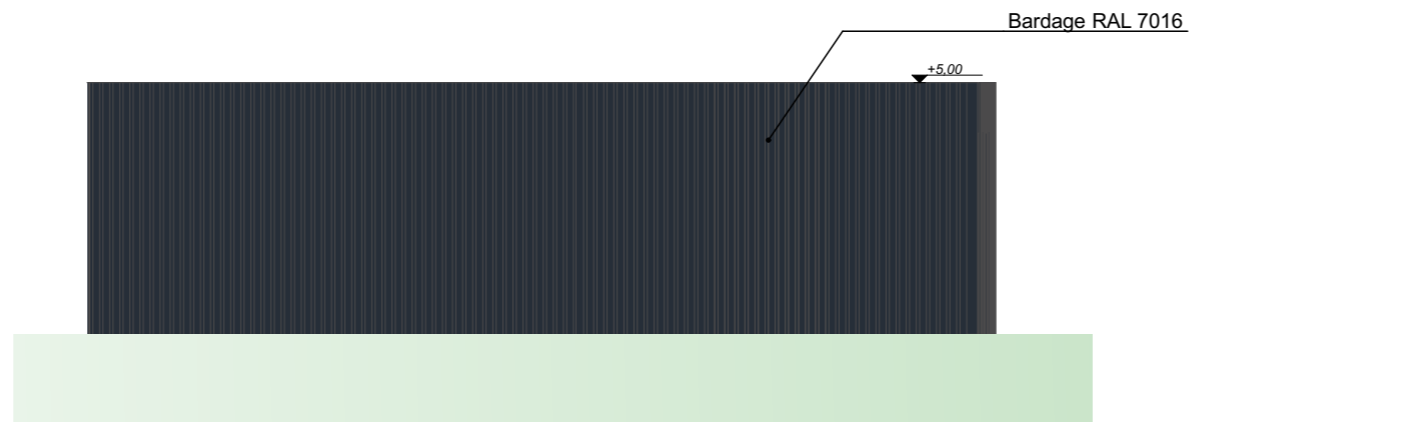
Référence : #PIn

Plan RDC
 Ech : 1:100°
 Dessin : L. ATHIMOND

19/10/2022



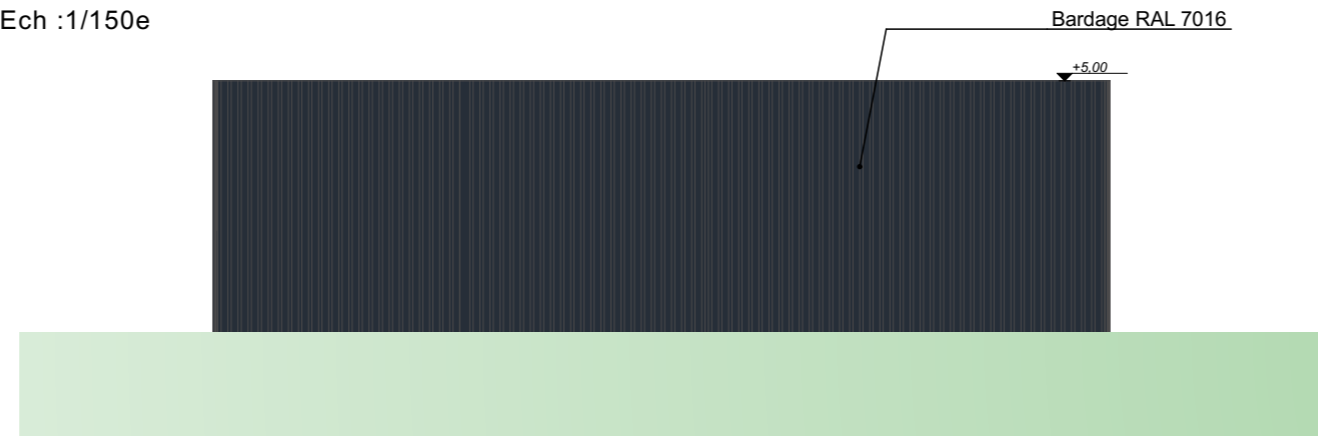
Façade SUD - Ech :1/150e



Façade OUEST - Ech :1/150e



Façade NORD - Ech :1/150e



Façade EST - Ech :1/150e

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09 novembre 2022

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 d'Agglomération du Niortais

Réf DS:101364490

Réf OSE : 2022-79249-74777

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 :

ZAE le LUC, Les CARREAUX , 79410 St GELAIS

Valeur :

31 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Arnaud BOUTRUCHE

2 - DATES

de consultation :	06 octobre 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06 octobre 2022

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

Cession.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à l'EIRL TAVEIRA RODRIGUES, un terrain de 1 256 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Le Luc – Les Carreaux " (Saint-Gelais).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La zone des Carreaux située sur la commune de Saint Gelais est attenante à la zone d'activités « Le Luc » d'Echire.

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

La Zone d'activités Le Luc-Les Carreaux se trouve sur les communes d'Echiré et Saint-Gelais au Nord de Niort, dans le département de Saint-Sèvres en région Nouvelle-Aquitaine. Véritable pôle industriel et logistique de la communauté d'agglomération du Niortais, la Zone d'activités Le Luc-Les Carreaux propose 138 656 m² de terrains industriels viabilisés au prix de 20 à 25€ HT/m².

Accès au Parc d'Activités

- Autoroutes A10 et A83 à moins de 20min
- Gare TGV de Niort à moins de 20min
- Aéroport de Poitiers à 50 min/ 1h

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Gelais	ZI 240P		1256	
TOTAL			1256	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté d'Agglomération du Niortais

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Parcelle située Zone 1AUy du PLU.

6.2.Date de référence et règles applicables : Le secteur 1AUy est à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'activités sur le périmètre de la ZAC Luc et Carreaux.

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.

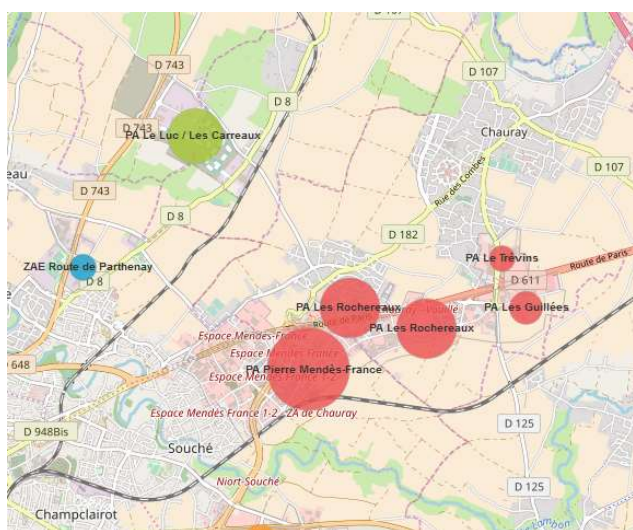
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

COMMERCIALISATION

La CAN dispose d'une offre foncière d'environ 39 hectares viabilisés, répartis sur 14 parcs et zones d'activités. Depuis le 1er janvier 2017, elle gère aussi la zone Terre de sports, située avenue de Limoges, à Niort, à 10 minutes du centre-ville et de deux entrées de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux) et à proximité de l'aérodrome. Cette zone d'activités a été conçue pour accueillir des entreprises de services et de commerce (51,27 hectares).



COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPLOGIE	SURFACE TOTALE (EN M2)	SURFACE COMMERCIALISABLE VIABILISÉE (EN M2)	PRIX DE VENTE
CHAURAY	PA Le Trévins	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	300 000	13 853	50 € HT/m ²
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 985	50 € HT/m ²
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	683 000	33 729	50 € HT/m ²
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m ²
GRANZAY-GRIPT / ST SYMPHORIEN	PA Les Piorraillouses	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	660 000	26 029	de 20 à 25 € HT/m ²
PRAHECQ	PA La Fiéde des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m ²
AIFFRES	PA Bâtipolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m ²
BEAUVOIR SUR NIORT	ZAE Les Petits Af franchimens	POLE INTERMEDIAIRE	80 000	15 018	de 15 à 25 € HT/m ²

Dernières ventes réalisées sur la zone d'activités le Luc Les Carreaux

Département	Commune	Adresse	Surface	Prix de cession	Prix €/ m ² Ht
79	ECHIRE	Rue du Grand Ravard	3359	55000	16
79	ECHIRE	Les champs de Luc	30902	618040	20
79	ECHIRE	Les champs de Luc	8000	160 000	20
79	Saint gelaïs	Les grands Ravards	18300	366000	20

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

Sur ce pôle d'activité les prix proposés par la CAN varient de 20 à 25€/m² en fonction de la taille de la parcelle

Les parcelles références sont des parcelles de grandes tailles comparativement à la parcelle à évaluer.

Il convient d'appliquer un prix m² plus élevé. qui elle est de plus petite taille.

Valeur retenue Valeur haute définie par la CAN de 25 €/m²

Ce prix est cohérent avec les prix pratiqués sur les autres ZAE gérées par la CAN.

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 **31 400 €**.

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 **28 260 €**.

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,



PENTIER Marianne

Le contrôleur des Finances publiques