



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/05/2025

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

téléphone : 05 49 55 62 00

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Vienne par intérim

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

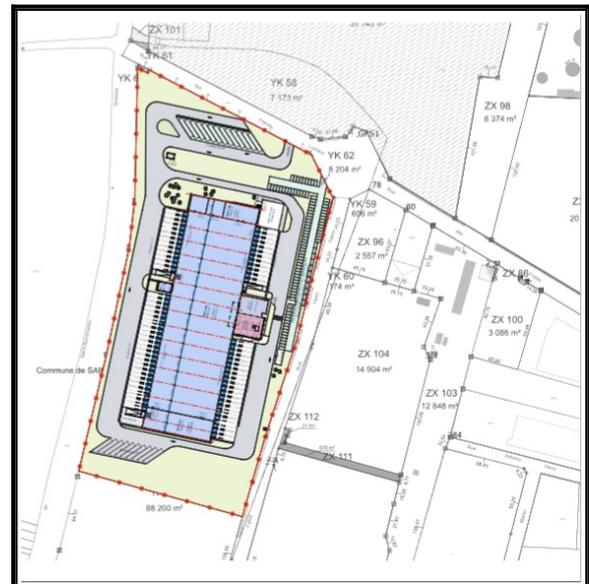
Communauté d'Agglomération du Niortais

Réf DS : 24212068

Réf OSE : 2025-79298-36300

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 Pierrailleuses, 79 270 Saint-Symphorien

Valeur : 948 000 €, soit 20 €/m² HT

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme BELLOIR Magalie, CAN

2 - DATES

de consultation :	14/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/05/2025

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 de Saint Symphorien, par l'entreprise Scannell Properties en date du 5 mai 2025.

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 de Saint Symphorien située dans l'agglomération de Niort est implantée aux portes du Marais Poitevin. Elle est également placée à 3 km de Niort, à 59 km de La Rochelle et à 69 km de Poitiers. Ces deux dernières villes sont les principales villes universitaires à proximité.

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

À vocation logistique, le parc d'activités Les Pierrailleuses est idéalement situé pour le développement d'activités logistiques :

- Autoroute A10 à moins d'1 km
- Plateforme Niort Terminal (plateforme logistique embranchée fer) à 6 km
- Centre-ville de Niort (avec gare TGV) à 9 km.

2.6 ha de terrains industriels viabilisés sont à vendre sur le parc d'activités Les Pierrailleuses près de Niort.

Des lots de terrains industriels de 1.000 à 8.000 m² sont disponibles.

Réseaux existants sur les terrains industriels :

- eau potable
- électricité
- téléphone
- assainissement EU/EP

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint Symphorien	YK 65	Le Fief de Treuil	47 400 m ²	TAB

4.4. Descriptif

Parcelle de TAB sur le parc d'activité les Pierrailleuses.

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 Saint-Symphorien 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 : Le Fief de Treuil, 79 270 Saint-Symphorien, 1 km 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	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	18/02/2021	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298ZX94	21 959m ²	UX	439 180	20	Vente CAN
2	20/06/2022	ZA Les Pierrailleuses, granzay Gript	137ZR71	1 464m ²	UX	36 600	25	Vente CAN
3	25/05/2023	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298ZX106	5 946m ²	UX	118 920	20	Vente CAN
4	18/07/2023	ZA les Pierrailleuses	137ZR53/ 298ZX118	10 985m ²	UX	219 700	20	Vente CAN
5	23/10/2023	ZA Les Pierrailleuses, granzay Gript	137ZR70	1 786m ²	UX	44 650	25	Vente CAN
6	14/11/2023	ZA les Pierrailleuses, St Symphorien	298YK64/ 298ZX110	45 227m ²	UX	904 540	20	Vente CAN
Moyenne							21,66 €/m ²	
Médiane							20 €/m ²	

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

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

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 Pierrailleuses Granzay-Gript/St Symphorien	Industrie / logistique / artisanat mixte	289 685	84 382	58 971 / 146 332	50 €

Les TAB du parc d'activité les Pierrailleuses sur St Symphorien et Granzay-Gript sont proposés à la commercialisation au tarif de 50€ HT/m².

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

Le 14/11/2023, vente de 45 227 m² au tarif de 20 € HT/m². Ce terme de comparaison sera considéré comme terme privilégié.

Il est de plus d'une surface supérieure à 4ha comme le terrain à évaluer.

Selon les derniers actes de ventes sur la zone d'activité et la superficie considérée, le tarif de 20 €/m² sera retenu pour l'estimation.

Soit pour les 47 400 m², la valeur vénale est de 47 400 m²x 20 €/m² HT = **948 000 € HT**.

Le tarif de 50 €/m² envisagé par la collectivité selon la grille tarifaire ci-dessus ne se traduit pas encore dans les actes publiés ; il est donc dénué de valeur de référence concrète à ce jour.

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 **948 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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,



Sophie DIBOS
Administratrice des Finances publiques
adjointe