Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

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

Réf DS: 10623796
Réf OSE : 2022-79191-86269

Le 27/04/2023

La Directrice départementale des Finances publiques de la Vienne

à

CA du Niortais

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 : Plateforme multi modale

Adresse du bien : 1 Rue du Sud, 79 000 Niort

Valeur : 5 900 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %,

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

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, CAN

2 - DATES

de consultation :	18/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/01/2023
du dossier complet :	18/04/2023

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

Projet de cession du site de la plate-forme multi modale, outil qui contribue au report modal de la route vers le fer.

L'ensemble des partenaires et propriétaires du site souhaitent engager la cession de cet ensemble au profit du groupe CHARLES ANDRE SA (ZI Gournier, 4 allée du port, 26 200 MONTELIMAR).

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

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Niort est la préfecture du département des Deux-Sèvres. Elle se trouve à la convergence de deux autoroutes : l'A10 et l'A83. Elle accueille les sièges sociaux de la MAIF, de la MAAF, de la MACIF et de SMACL assurances et elle est la capitale régionale de l'économie sociale et solidaire.

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

Le site est à proximité directe d'une voie ferrée, excentrée du centre-ville de Niort, entre la route départementale 650, la ZI de Saint Florent et la voie ferrée Poitiers-La Rochelle qui permet un lien avec le port de la Rochelle.

La valeur d'une plateforme multi modale dépend notamment de son positionnement et des services proposés au sein du maillage formé par l'ensemble des plateformes logistiques multimodales.

Selon un extrait du rapport ''la stratégie de développement du Fret ferroviaire'' de 2020 par le ministère chargé des transports, la situation des terminaux multimodaux est détaillée ci-dessous :

''Pour alimenter les flux de transport combiné, la France dispose de près de 50 terminaux multimodaux, situés notamment à proximité des grandes métropoles et dans les ports maritimes. Plus de la moitié (26 terminaux) sont des terminaux rail-route, 14 terminaux sont fluviaux ou tri-modaux (rail-route-fleuve) et 8 sont des terminaux portuaires (rail-route-mer et/ou fleuve-route-mer). Ce nombre apparaît aujourd'hui encore insuffisant pour permettre un développement adéquat du transport combiné. La majorité de ces terminaux sont sous la gouvernance de SNCF Réseau pour les terminaux rail-route, des grands ports maritimes pour les terminaux portuaires, ou de VNF et de la CNR pour les ports fluviaux intérieurs.

Ils peuvent cependant également parfois être sous gouvernance public/privé (syndicats mixtes, sociétés d'économie mixte), impliquant des collectivités locales souvent porteuses du projet et des partenaires privés, et on constate en outre depuis une dizaine d'années l'émergence de projets de construction de terminaux portés par des acteurs privés, qui nécessitent, dans un contexte de rentabilité des services ferroviaires faible, des financements publics importants afin de permettre leur réalisation. Les terminaux de transport combiné sont des nœuds intermodaux stratégiques de massification. Leur performance est donc nécessaire pour assurer l'efficacité de la chaîne logistique intermodale. Or, faute d'investissements au cours des 10 à 15 dernières années, de nombreuses infrastructures apparaissent aujourd'hui vieillissantes et/ou saturées, ce qui entrave le développement du transport combiné.''

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
NIORT	EO476	Rue du Sud	641m²	
NIORT	ES113	Rue du Sud	48 763m²	
NIORT	EY2	Rue du Sud	1 422m²	
NIORT	EY20	Rue du Sud	109 989m²	
NIORT	ES105	Rue du Sud	722m²	
NIORT	EY21	Rue du Sud	24 882m²	
NIORT	ES125	Rue du Sud	1 267m²	

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

4.4. Descriptif

Accessible depuis 2016, le site de transport combiné de marchandises de **Niort St Florent** (**plateforme mutimodale de Niort**) est un véritable nœud ferroviaire connecté aux principales destinations nationales. La plateforme bénéficie de grandes **possibilités d'assemblage de trains et de tri de wagons**.

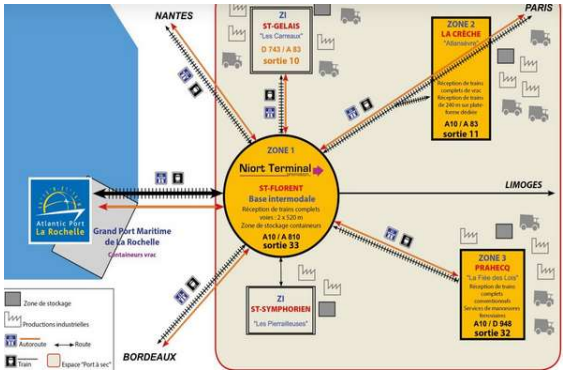
Sur une surface foncière de 20 ha sécurisés, la plateforme multimodale de Niort dispose :

- de 3 voies ferrées de 770 ml, 720 ml et 550 ml

- d'une plateforme de manutention de 15.000 m²

- de nombreux équipements tels que reachstacker, pont bascule, bornes Reefers ...

La plateforme est reliée à plusieurs zones périphériques et complémentaires, embranchées et localisées en plein cœur de zones d'activités particulièrement denses et dynamiques qui offrent encore de belles **disponibilités foncières à des prix très attractifs**.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Créé le 26 juillet 2009, le Syndicat Mixte Ouvert Niort Terminal est composé de la CCI des Deux-Sèvres, la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre, chaque partenaire mettant à disposition de ce syndicat son patrimoine ferroviaire.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

En zone UE du PLU en vigueur sur la Commune de NIORT approuvé le 23/06/2020.

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

Méthode comptable qui va consister à déterminer la Valeur nette comptable des aménagements.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

Une valeur comptable sera présentée à partir de la valeur nette comptable (VNC) qui représente la valeur d'un actif à un instant T. Elle est définie grâce à la valeur brute, dont sont déduits les amortissements et les provisions.

Les amortissements déduits relatent de la vétusté et de l'obsolescence des aménagements.

La valeur sera corroborée par une méthode de comparaison du foncier.

8 - MÉTHODE COMPTABLE

L'ACTIF du site Niort Terminal, fait apparaître les éléments suivants.

La valeur du foncier :

SITE SAINT FLORENT (ACTIF)								
Article Nat. déf.	Article Nat. déf. (lib.)	Numéro d'inventaire	Lib. Immobilisation (1)	Date d'acq.	Actif brut initial	Mt. amortissement av. période	Mt. amortissement durant période	VNC au 31/12/22
21713	Terrains amé	CAN1411159	TERRAIN PARCELLE EO476	17/12/2015	9 485,06	0,00	0,00	9 485,06
21713	Terrains amé	CAN1411159	TERRAIN PARCELLE ES105	17/12/2015	11 716,68	0,00	0,00	11 716,68
21713	Terrains amé	CAN1411159	TERRAIN PARCELLE ES113	17/12/2015	740 835,43	0,00	0,00	740 835,43
21713	Terrains amé	CAN1411159	TERRAIN PARCELLE EY2	17/12/2015	21 041,75	0,00	0,00	21 041,75
21713	Terrains amé	CAN1411159	TERRAIN PARCELLE EY20	17/12/2015	1 636 647,53	0,00	0,00	1 636 647,53
21713	Terrains amé	CAN1411160	TERRAIN PARCELLE EY21	17/12/2015	403 787,22	0,00	0,00	403 787,22
21713	Terrains amé	CAN1411170	DEMOLITION DU QUAI	17/12/2015	17 940,00	0,00	0,00	17 940,00

Le foncier a été acquis en 2014, suite à un portage financier de l'EPF pour un montant HT et Hors portage financier de 2 030 000€ les 18ha 64a19ca.

Suite à cette acquisition, des aménagements en 2016 ont été réalisés présentés dans le tableau ci-dessous (extraction des éléments nécessaires à l'évaluation par la méthode financière) :

2128	Autres agenc	HAIE	PLANTATION HAIES	18/04/2017	1 398,90	320,26	361,26	1 037,64
2128	Autres agenc	POTELETS	4 POTELETS ENTREE SITE DE NIORT	17/02/2017	1 380,00	316,00	356,00	1 024,00
2128	Autres agenc	SIGNALETIQ	SIGNALETIQUE	31/12/2016	610,75	177,44	194,44	416,31
2128	Autres agenc	ST-FLO-AME	AMENAGEMENT PLATEFORME SAINT FLORENT	31/12/2016	5 004,61	1 470,06	1 611,06	3 393,55
2128	Autres agenc	ST-FLO-DEP	TRAVAUX DE DEPOLLUTION SAINT FLORENT	31/12/2016	283 053,02	83 247,50	91 239,50	191 813,52
2128	Autres agenc	ST-FLO-ESP	ESPACES VERTS ET CLOTURES SAINT FLORENT	31/12/2016	167 966,74	49 398,90	54 140,90	113 825,84
2128	Autres agenc	000078	TRAVAUX SUR VOIE FERREE ST FLO	25/10/2019	2 690,00	268,00	354,00	2 336,00
2128	Autres agenc	000087	REPRISE DE FISSURES PAR PONTAGE	14/12/2021	9 785,70	0,00	326,00	9 459,70
2138	Autres constr	ST-FLO-ANT	MUR ANTI-BRUIT SAINT FLORENT	31/12/2016	587 284,65	63 102,18	70 091,18	517 193,47
2138	Autres constr	ST-FLO-BAT	BATIMENT ACCUEIL SAINT FLORENT	31/12/2016	346 600,57	86 646,00	97 044,00	249 556,57
2151	Réseaux de v	ST-FLO-VOI	VOIRIE SAINT FLORENT	31/12/2016	3 472 542,86	868 105,50	972 282,50	2 500 260,36
21534	Réseaux d'éle	ST-FLO-ELE	ELECTRICITE PLATEFORME SAINT FLORENT	31/12/2016	500 755,32	147 275,54	170 840,54	329 914,78
21534	Réseaux d'éle	ST-FLO-TRA	POSTE DE TRANSFORMATION SAINT FLORENT	31/12/2016	34 193,85	10 055,60	11 664,60	22 529,25
21538	Autres réseau	BRANCHTAE	BRANCHEMENT AEP SITE NIORT TERMINAL	17/02/2017	2 830,00	648,67	784,67	2 045,33
21538	Autres réseau	ST-FLO-FER	INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES ST FLORENT	31/12/2016	1 289 253,56	138 529,62	159 451,62	1 129 801,94
21538	Autres réseau	000082	TRAVAUX VOIE FERREE SITE ST FLORENT	16/03/2020	883,00	14,00	28,00	855,00
21538	Autres réseau	000090	SECURISATION PASSAGE A NIVEAU	02/03/2022	17 934,09	0,00	0,00	17 934,09
21538	Autres réseau	000094	SECURISATION PASSAGE A NIVEAU ZI ST FLO	19/08/2022	1 047,14	0,00	0,00	1 047,14

Sur l'ensemble de cette liste, seuls seront retenus les postes suivants :

- aménagement Plateforme Saint Florent pour une VNC au 31/12/2022 de 3 393,55€
- création du bâtiment d'accueil Saint Florent pour une VNC au 31/12/2022 de 249 556,57€,
- voirie Saint Florent pour une VNC au 31/12/2022 de 2 500 260,36€
- infrastructures ferroviaires Saint Florent pour une VNC au 31/12/2022 de 1 129 801,94€.

A partir de ces postes, la valeur comptable du site retenue est de **5 913 012,42€ (pour le foncier 2 030 000 € pour les aménagements de la plateforme multimodale 3 883 010 €)** au 31/12/2022

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

9 - MÉTHODE COMPARATIVES

Études de marché

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

Recherche de termes de comparaison en nature de TAB sur la commune de NIORT et de POITIERS entre 2010 et 2023 en zone économique :.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	lPrix/m²	Observations
1	30/11/2010	203 rue Jean Jaurès, Niort	EZ26	1 48 87m²	UE	420 000€	28,21€/m²	Terrain avec bâti
2	10/09/2014	1 rue du Sud, Niort	EO476/ ES105/113/ EY2/20/21	18 64 19m²	UE	2 030 000€ HT et Hors frais de portage	10,89€/m²	Bien à estimer : 2 586 533,17€ Ht dont 556 533,17€ de frais de portage par EPF. Soit 10,89€/m² pour le terrain HT et Hors frais de portage.
3	10/03/2022	200 route de la Rochelle , Bessines	34AP162/164/165/ AI363	1 04 00m²	UE	1 300 000€	125€/m²	Acquisition par les trente ormeaux distribution
4	28/09/2016	La sabliere, Poituers (Zone Rep)	194AE1033 /1034/1014 /1025/1035	7 63 85m²	UE	1 797 360€	23,53€/m²	TAB en zone d'activité logistique poitiers Nord/ Zone République
5	24/05/2016	La Grande Sablière, Poitiers	194AH406 /AE1026	6 51 22m²	UE	2 422 539€	37,20€/m²	TAB en zone d'activité logistique Poitiers Nord/ Zone République
						moyenne	44,96€/m²	

De cette moyenne sera exclu le terme sur Bessines à 125€/m². L'acquéreur étant un acteur commercial de la grande distribution.

La moyenne des 4 termes restant est de 24,95€/m² arrondie à 25€/m². Ce tarif correspond d'une part aux anciens tarifs des offres de commercialisation des zones d'activités proposées par la CAN.

Et d'autre part, pour trouver des termes plus récents l'analyse de la zone logistique de Poitiers comparable à l'attractivité de la zone de Niort a été effectuée (2 termes de 2016).

La moyenne des tarifs des 2 termes de 2016 sur la zone d'activité logistique de Poitiers sera privilégiée puisqu'il s'agit de références plus récentes soit 30,36 €/m² arrondie à 30 €/m² et de superficie entre 6 et 8ha.

Le foncier et ses droits à construire peuvent être estimés ainsi à 30€/m²*186419m²=5 592 570€.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

9.1.2 Sources extérieures

Offre de commercialisation des terrains à bâtir en zone économique proposé par la CAN après une délibération de novembre 2022 :

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M²	SURFACE VENDUE EN M²	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M²)	TARIF/M²
La Fiée des Lois Prahecq	Artisanat / Indusdrie / 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 €
Le Luc Les Carreaux 2 Echiré / St Gelais	Industrie / logistique / artisanat mixte	147 531	66 851	76 941 / 3 739	50 €
Gutemberg Niort	Commerce / services	149 129	142 638	6 491	100 €
La Garenne Niort / Bessines	Services	66 139	32 395	33 744	100 €

9.2 Arbitrage

En conclusion, le marché des plateformes multimodales est atypique car il existe peu d'offres de cession. De plus, les plates-formes logistiques multimodales ne peuvent être implantées n'importe où, c'est pourquoi l'offre est rare.

Dans le contexte de l'explosion des coûts de carburants, il est fort probable que la stratégie de développement du fret à horizon 2030 puisse aboutir, ce qui permettrait un développement du potentiel de recettes des plates-formes multimodales, et en tenant compte de la rareté de l'offre de biens similaires à la vente, la valeur comptable à hauteur de 5 900 000€ peut-être retenue comme valeur vénale.

10 - 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 **5 900 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 720 000 € (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 céder 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

11 - 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.

12 - 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.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 079-200041317-20250623-C__47_06_2025-DE

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

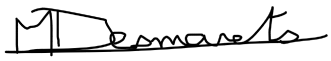
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 la Directrice et par délégation,

Le Directeur de l'expertise et des opérations de l'État
Matthieu DESMARETS



Administrateur 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.