



Communauté Emmaüs de Niort-Prahecq

283 La Chaume 79230 Prahecq

Tel : 05.49.32.15.92

Email : contact@emmaus-niort.fr

Site : www.emmaus-niort.fr

Louis-Marie GUÉRINEAU
Président Communauté Emmaüs Niort-Prahecq

A

Monsieur le Président de Niort-Agglomération
Monsieur Jérôme BALOGÉ,
140, rue des Equarts CS28770 79027 Niort CEDEX

Objet : lettre d'intérêt pour l'acquisition d'une parcelle avec local commercial à Prahecq

Monsieur,

Pour faire suite aux échanges que j'ai pu avoir avec M. Collard – Service Attractivité de Niort Agglomération - je vous confirme notre intérêt pour effectuer l'acquisition du bâtiment de 385 m² environ que nous occupons actuellement au **09 rue Lavoisier à Prahecq**.

Il s'agit de l'immeuble situé sur les parcelles cadastrées AA34, AA36, AA45 et AA 48 pour une surface totale de 2 418 m²

Conformément à l'estimation des domaines, cette acquisition pourrait se faire pour un montant de 125 000 € HT.

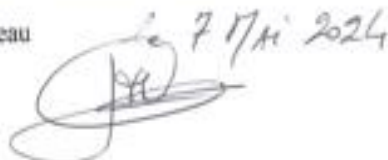
Suite à divers entretiens téléphoniques avec vos services, nous attendons des précisions sur les taxes relatives à l'acquisition de ce bâtiment et parcelles dans la zone de la Fiée des Lois à Prahecq, pour finaliser notre accord d'achat.

A quelques centaines de mètres du siège de notre Communauté Emmaüs, en lien avec nos projets de restructuration à La Chaume de Prahecq, nous sommes intéressés pour pérenniser l'activité sur ce site rue Lavoisier. Après acquisition de cet immeuble, nous aurons certainement aussi des projets d'extension pour cet espace de vente ...

Vous remerciant de votre attention et de l'intérêt porté à nos activités, veuillez recevoir, Monsieur le Président de la CAN, nos sincères salutations.

Pour le bureau et le Conseil d'Administration
de la Communauté Emmaüs Niort-Prahecq

Louis-Marie Guérineau

Le 7 Mai 2024




Direction Générale des Finances Publiques

Le 21 février 2024

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:15154748

Réf OSE : 2023-79216-91323

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 :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

9 Rue Lavoisier, 79230 Prahecq

Valeur :

125000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr BOUTRUCHE Arnaud

2 - DATES

de consultation :	27 novembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite extérieur	30 juin 2024
du dossier complet :	27 novembre 2023

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 au locataire en place

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Prahecq est une commune de 2135 habitants du centre-ouest de la France située dans le département des Deux-Sèvres en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Bien situé dans la zone industrielle La Fiée des Lois à proximité de l'A10.

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PRAHECQ	AA 34	9 Rue Lavoisier	1431	Local professionnel
PRAHECQ	AA 36	9 Rue Lavoisier	489	sol
PRAHECQ	AA 45	9 Rue Lavoisier	218	sol
PRAHECQ	AA 48	9 Rue Lavoisier	280	sol
TOTAL			2418	

4.4. Descriptif

Un local nu à usage de dépôt-vente situé à Prahecq, dans la zone artisanale de la Fée des Lois, 9 rue Lavoisier, d'une surface de 385 m² environ avec parking devant et terrain autour.



Le bailleur a livré un local en bon état d'usage au début du bail

4.5. Surfaces du bâti : 385 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

5.2. Conditions d'occupation : occupé par EMMAUS depuis avril 2013

6 - URBANISME

Règles actuelles : Parcelles zonées Ux

CARACTÈRE DE LA ZONE AUX

La zone UX accueille les parties urbanisées à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureaux. Elle correspond à la zone d'activités de la Fée des Lois.

Elle comprend un secteur spécifique UXa où est implantée la société Fée des Lois.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments aux gabarits assez importants, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

- Un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- De réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent.
- De favoriser une intégration paysagère des constructions.
- D'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

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

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

- *Recherche de cessions de bâtiments anciens en état moyen d'entretien*

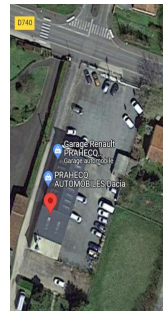
Parcelles	Commune	Adresse	Date de cession	Surface cédée en m²	Prix de cession	Prix m² de cession
-----------	---------	---------	-----------------	---------------------	-----------------	--------------------

Ap 109	Prahecq	2 RUE DES ARDILLERS	26/05/20	315	77000	244,4444444
--------	---------	---------------------	----------	-----	-------	-------------



vendu libre

216//AS/78//	PRAHECQ	71 RUE DE NIORT	01/02/2019	312 m²	95 000	304,49
--------------	---------	-----------------	------------	--------	--------	--------



216//AAJ/9//	PRAHECQ	5569 LA FIEE DES LOIS	27/07/2018	300 m²	127 500	425
--------------	---------	-----------------------	------------	--------	---------	-----



Moyenne	364,745
---------	---------

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

On retiendra le prix moyen de 325 €/m², Soit pour 385 m² une valeur vénale de 125 000€

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 **125 000 €**.

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 **112500 €**.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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.

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 la Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne et par délégation,



L'inspectrice des Finances publiques
Karine LEBEGUE