



VICTOR
a r c h i t e c t e s

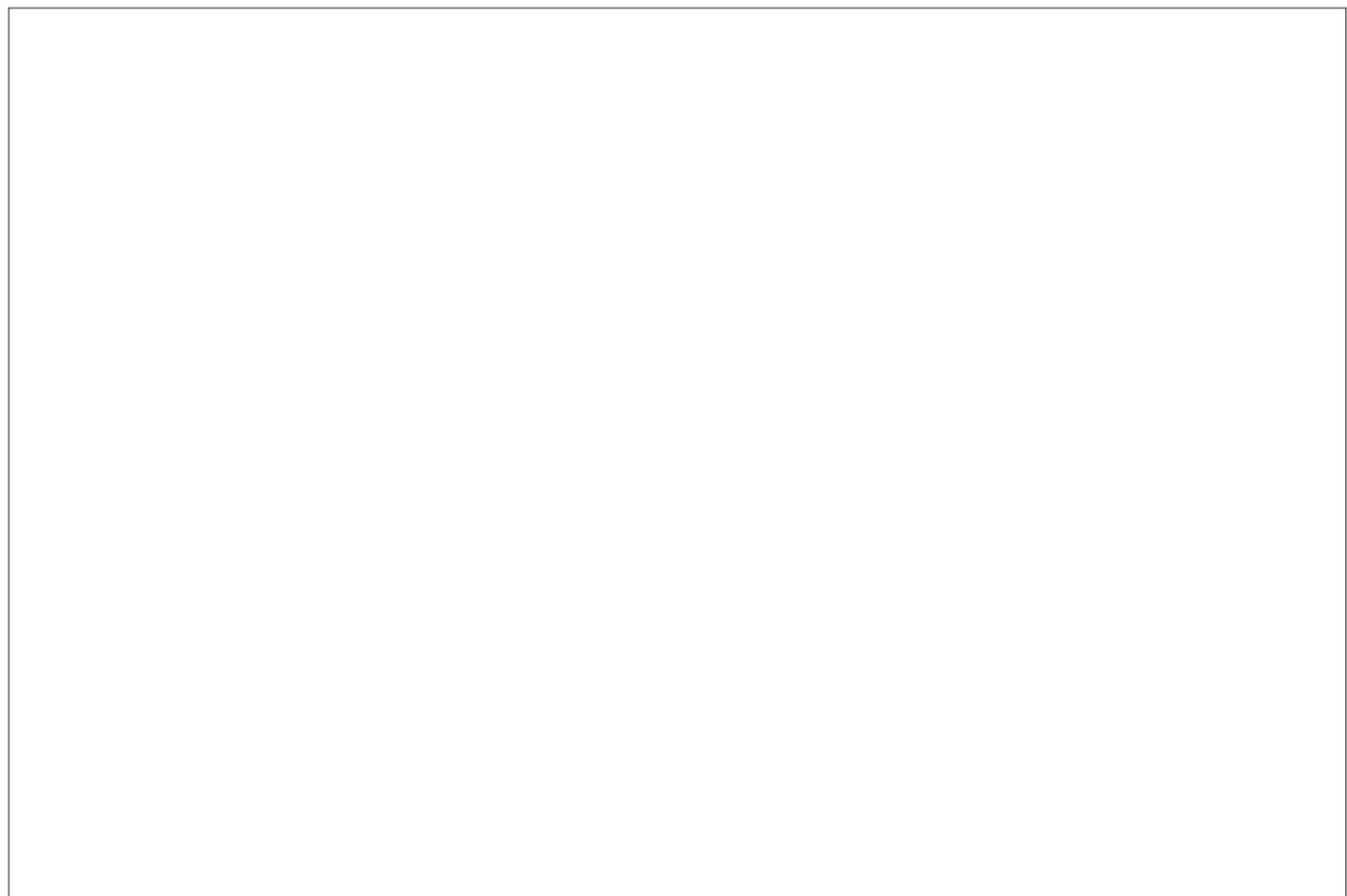
SARL d'architecture
23 rue de Bellune 79000 NIORT
0549752549 agence@victorarchi.fr
www.victorarchi.fr
SARL au capital de 10 000 euros
SIRET 825 371 149 00022

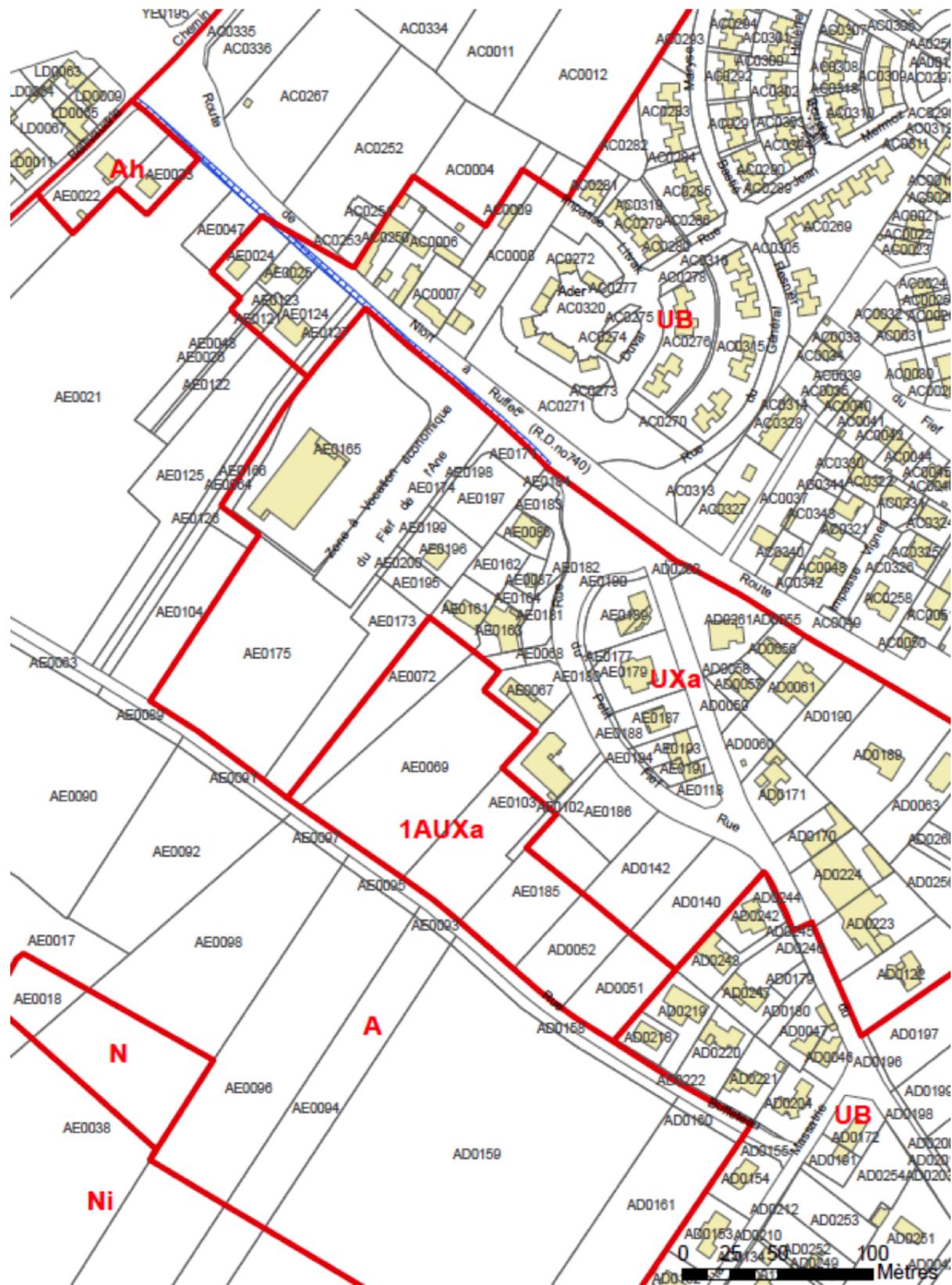


COUTANT
rue du petit Fief
79230 AIFFRES

ESQ	Ets COUTANT Rue du Fiedf de l'Ane 79230 AIFFRES
------------	--

Carnet A3	23_005	Janvier 2023
	Archi - Dessinateur	



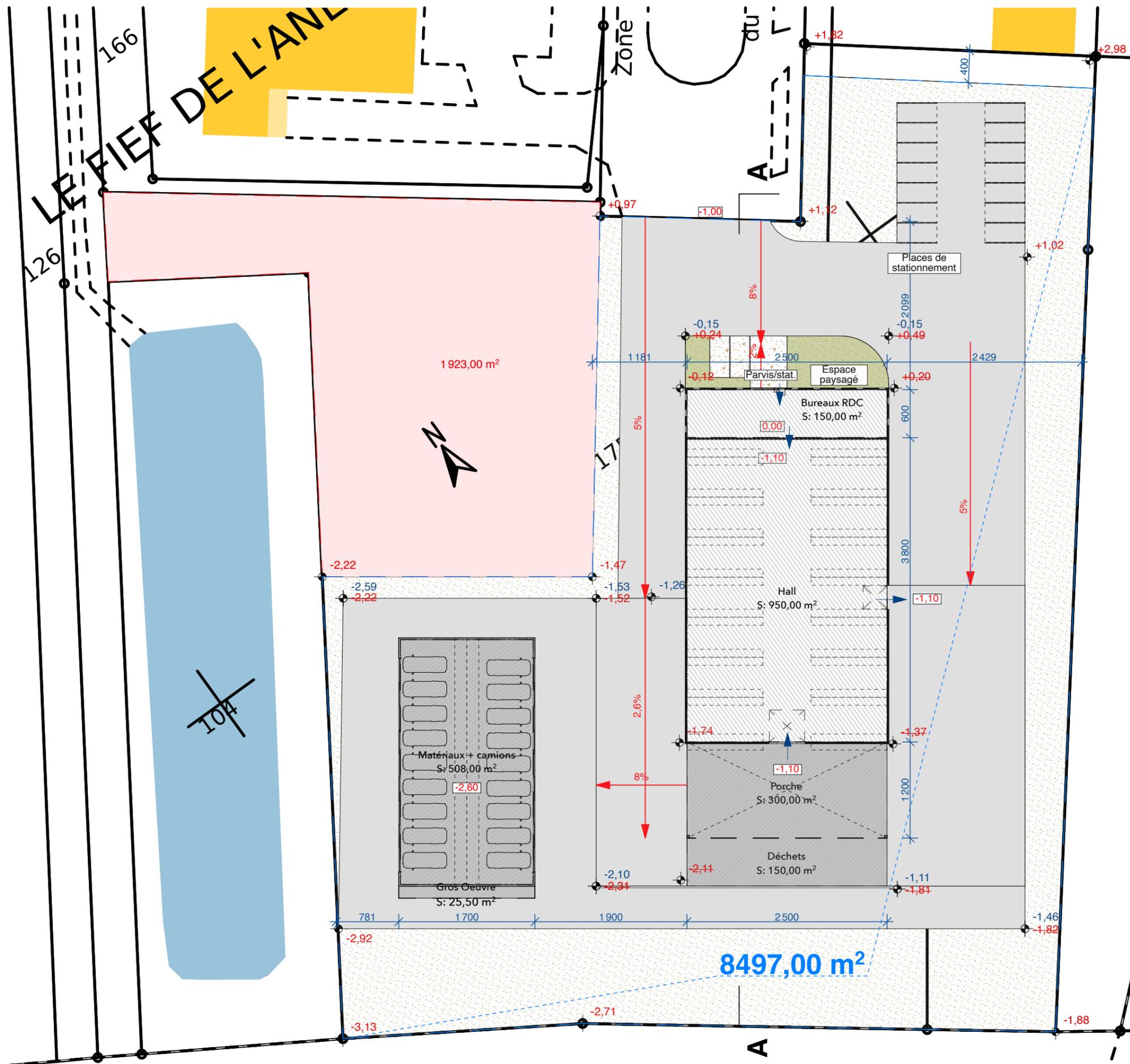


Extrait zonage réglementaire après modification plu n°1



cadastre Aiffres AE 175-7975m et 173-2602m

	COUTANT rue du petit Fief 79230 AIFFRES	Ets COUTANT Rue du Fief de l'Ane 79230 AIFFRES	ESQ	Plan Zone	
			01	23_005	Janvier 2023



- [0,00]: Niveau Projet zone bureaux
- [-1,10]: Niveau Projet zone hall rayonnage
- ⊕ -1,82 : Point altimétrique Etat actuel conservé
- ⊖ -1,46 : Point altimétrique projet
- ⊕ -1,82 : Point altimétrique Etat actuel non conservé

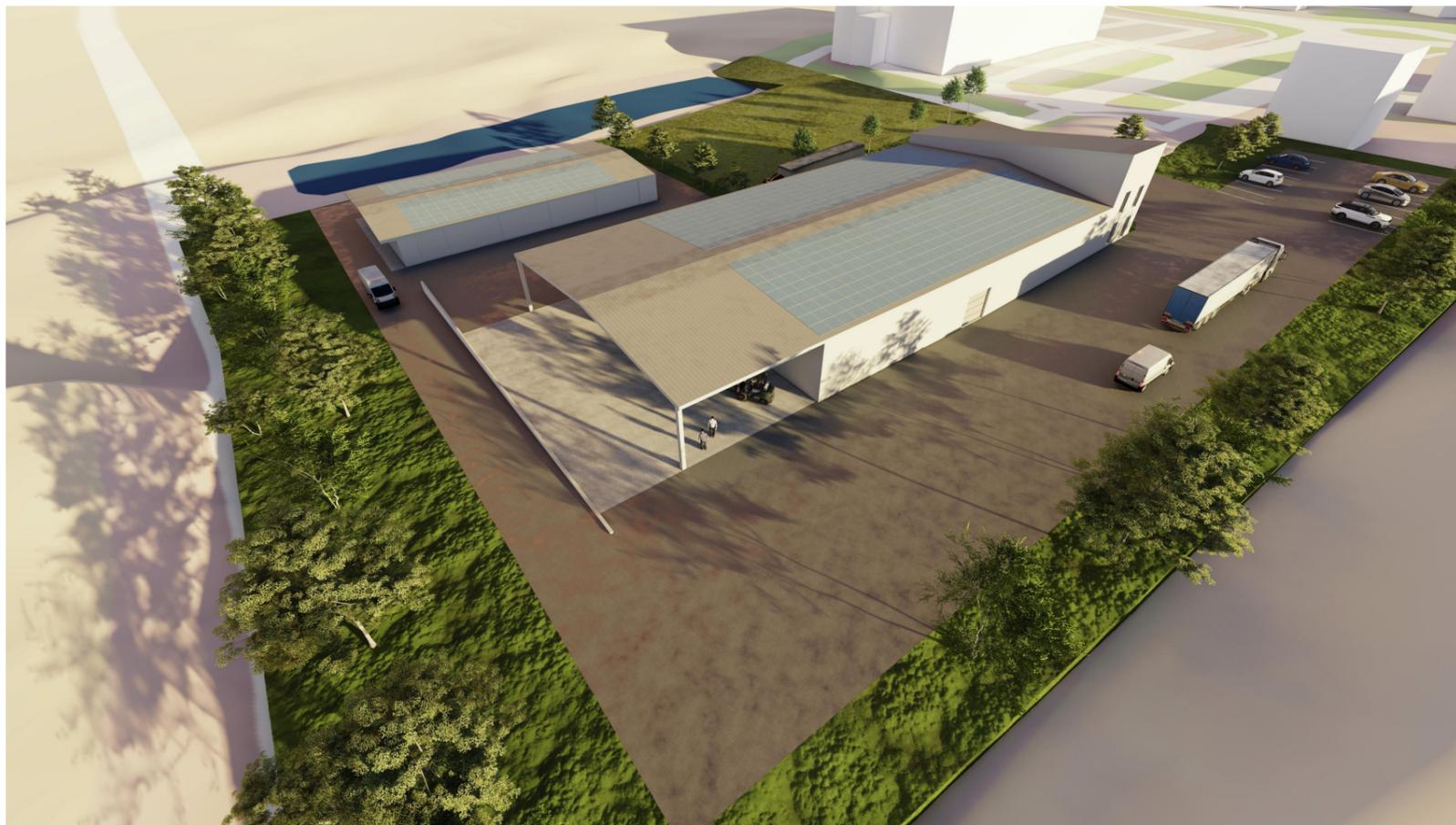
Plan général 1:500



COUTANT
rue du petit Fief
79230 AIFFRES

Ets COUTANT
Rue du Fief de l'Ane
79230 AIFFRES

ESQ	Plan	
02	23_005	Avril 2023



COUTANT
rue du petit Fief
79230 AIFFRES

Ets COUTANT
Rue du Fief de l'Ane
79230 AIFFRES

ESQ

Vue

03

23_005

Janvier 2023



COUTANT
rue du petit Fief
79230 AIFFRES

Ets COUTANT
Rue du Fief de l'Ane
79230 AIFFRES

ESQ

Vue

04

23_005

Janvier 2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03 mai 2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

11, Rue Riffault - B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

Courriel : ddfip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

CA DU NIORTAIS

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne PENTIER

Courriel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 76

Réf DS: **11834534**

Réf OSE : **2023-79003-29372**

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 :

TAB en zone d'activités économiques

Adresse du bien :

rue du fief de l'âne 79230 Aiffres

Valeur :

432 700 € assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**
soit un tarif de 50€/m²

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr Arnaud BOUTRUCHE.

2 - DATES

de consultation :	17 avril 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17 avril 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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Aiffres : commune de 5400 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

La zone commerciale du fief à l'âne se situe au Nord-ouest de la commune en limite de Niort . Facilement accessible par les boulevards Mendès France et Jean Monnet.

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 en m ²	Nature réelle
AIFFRES	AE 175p et 173	rue du fief de l'âne	8654	sol

4.4. Descriptif

TAB en zone d'activités économiques

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME



Parcelle située en zone AUXa selon le PLU en vigueur
Secteur d'activités commerciales.

Occupation admise : Urbanisation à vocation d'activités artisanales, tertiaires et commerciales uniquement. Les activités industrielles sont interdites.

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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Commune	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²
AE 196, 199	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	28/06/19	1 000,00	50000	50,00
AE 197 198	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	13/10/21	1 491,00	74550	50,00
AE 53	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	26/12/17	18500	834557,89	45,11
AE 186	79	Aiffres	Le fief Buffeteau	Aux	15/05/19	1 372,00	54880	40,00

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

On retiendra le tarif de 50€/m². Ce tarif correspond au tarif des ventes récentes et proches géographiquement.

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 local mixte est arbitrée à **432700€**.

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 **389430€**.

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.

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 de la Vienne et par délégation,



Florence COUTON

Inspectrice divisionnaire des finances
publiques

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



Marianne PENTIER

Contrôleur des finances publiques