

Communauté d'Agglomération du Niortais  
A l'attention d'Emmanuelle BERI  
140 Rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT Cedex

Granzay-Gript, le 11 Janvier 2023

Objet : Acquisition de parcelles

Chère Madame,

Je me permets de revenir vers vous concernant les différentes parcelles disponibles à la vente sur la zone « Parc d'Activités Economiques Les Pierrailleuses » à Granzay-Gript/Saint Symphorien.

Lors de notre dernière rencontre, nous avons abordé les zones suivantes :

- Parcelle P3 (ZR70) d'une superficie de 1 786 m<sup>2</sup>, commune de Granzay-Gript :  
Je vous confirme que nous souhaitons nous positionner sur cette parcelle. Les parcelles contigües dont nous sommes propriétaires, abritent notre filiale Euro Energies. L'activité dans ce segment reste très soutenue et nous serons amenés très prochainement à prévoir une extension nouvelle du bâtiment existant.  
Vous trouverez en annexe le courrier que j'avais adressé en Août 2021 faisant état d'une pré-réservation.
- Parcelle M2 d'une superficie de 2 ha, commune de Saint-Symphorien :  
Notre branche « conduits de cheminée » reste en forte progression, soutenue notamment par la dynamique de la rénovation énergétique et du recours croissant aux systèmes Bois Energie.  
Afin d'anticiper nos besoins d'augmentation de nos capacités de production et des besoins spécifiques en matière de logistique sur notre site actuel, il nous semble indispensable de bloquer cette parcelle adjacente à nos bâtiments.

Pour compléter notre échange téléphonique, je vous confirme qu'à ce stade, nous ne pouvons pas mettre à votre disposition de plan masse « projet » .

Souhaitant que ce courrier retienne toute votre attention et restant naturellement à votre disposition pour défendre cette demande,

Je vous prie d'agréer, chère Madame, mes respectueuses salutations

Jean-François BENOT  
Comité stratégique Groupe Poujoulat





Un conduit pour la vie

Communauté d'Agglomération du Niortais  
A l'attention de Marie-Karine DUCROCQ  
140 rue des Equarts  
CS 28770 – 79027 Niort Cedex

Fait à Granzay-Gript, le 5 Août 2021

Objet : Acquisition de parcelle

Chère Madame,

Nous avons évoqué ensemble notre projet d'extension du bâtiment dédié à notre filiale Euro Energies, projet programmé initialement pour 2022.

Euro Energies, maison mère de notre segment "Bois Energies", connaît actuellement et durablement une très forte augmentation de ses activités. Nous avons donc décidé d'avancer notre programme d'investissement et finalisons actuellement ce dossier pour un prochain dépôt. (Extension de 324 m2).

Je vous confirme bien que nous souhaiterions acquérir la parcelle ZR71 (1 464 m2), située dans la ZAC des Pierrailleuses, commune de Granzay-Gript.

Concernant la parcelle ZR70 (1 786 m2), pourrions-nous obtenir "un droit de préemption" et se positionner dans un second temps.

Vous trouverez en annexe de ce courrier le support de présentation.

Souhaitant que cette demande puisse être abordée lors de votre prochaine réunion du conseil municipal.


Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

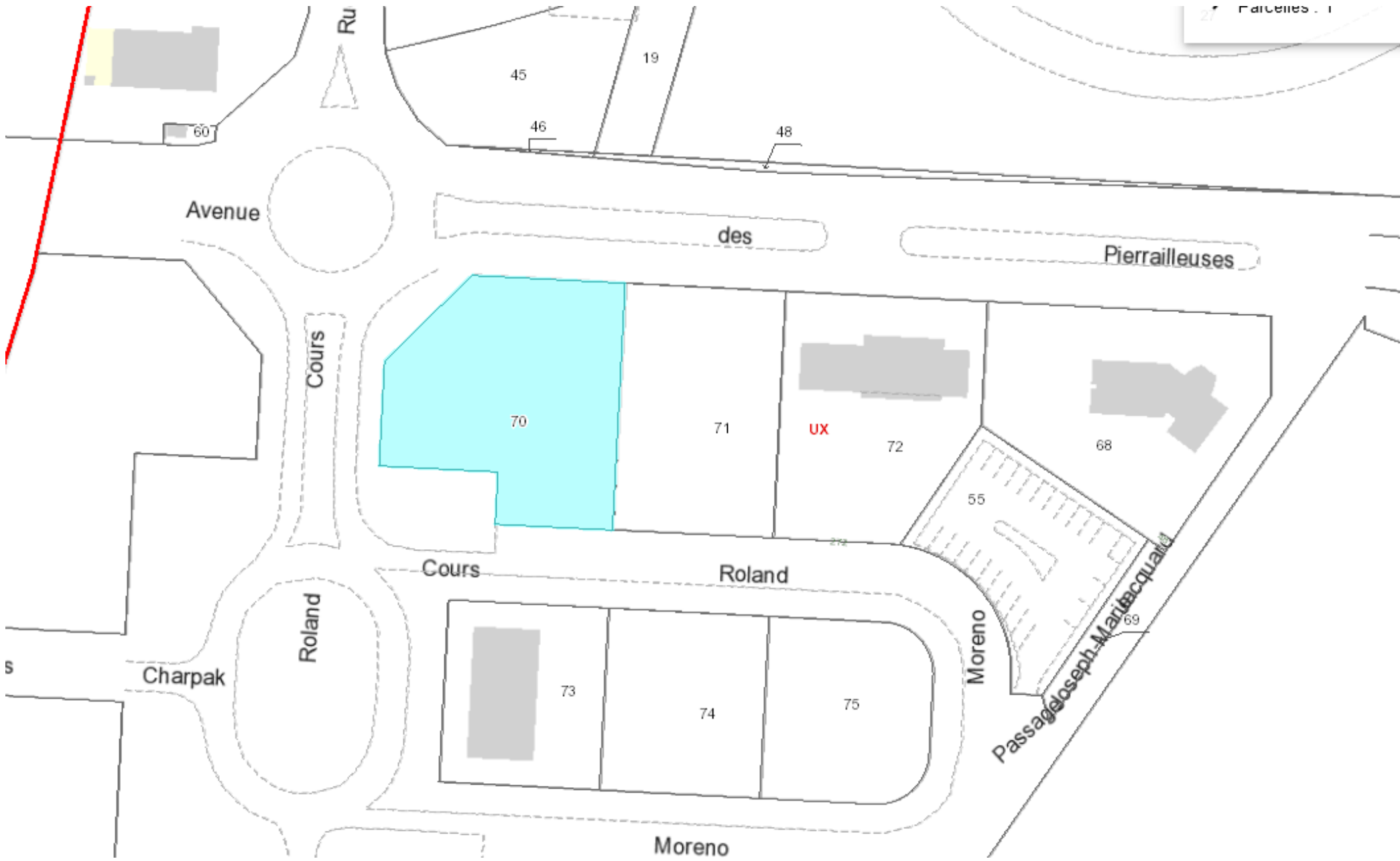
Jean-François BENOT  
Directeur Administratif et Financier  
Directeur Général Délégué

[infos@poujoulat.fr](mailto:infos@poujoulat.fr)

CS 50016 - 79270 Saint-Symphorien  
Tél. 05 49 04 40 40 - Fax 05 49 04 40 00

Société anonyme au capital de 12 000 000 €  
781 446 521 RCS NIORT - SIRET 781 446 521 00028 - APE 2420 Z

[poujoulat.fr](http://poujoulat.fr) 



Avenue

Ru

des

Pierrailleuses

Cours

70

71

UX

72

68

55

Cours

Roland

Roland

Charpak

Moreno

Passage Joseph-Marie

69

73

74

75

Moreno

60

45

19

46

48

s

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/02/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549  
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

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

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 : 11140801

Réf OSE : 2023-79137-05024

## 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 zone d'aménagement concertée

*Adresse du bien :*

Parc d'activité des Pierrailleuses, 79360 Granzay-Gript

*Valeur :*

44 650 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 25€ HT /m<sup>2</sup>  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, Communauté d'agglomération du Niortais

## 2 - DATES

de consultation :	19/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/01/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Suite à l'acquisition courant 2022 de la parcelle ZR71 sur le parc d'activité des Pierrailleuses, l'entreprise "Cheminées Poujoulat" souhaite maintenant acquérir une parcelle voisine, dont la réservation date de 2021. .

La vente est négociée au prix de 25€ HT/m<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le parc d'activités Les Pierrailleuses se trouve sur les communes de Granzay-Gript et Saint-Symphorien, à proximité immédiate de Niort, en région Nouvelle-Aquitaine.

### 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'1km
- 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 m<sup>2</sup> 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 :

Sur la Commune de Granzay-Gript, la parcelle ZR70 en nature de terrain à bâtir viabilisé en zone d'aménagement concertée, pour une emprise de 1786m<sup>2</sup>.

### 4.4. Descriptif

En zone d'aménagement concertée (ZAC), emprise de 1786m<sup>2</sup> de TAB, parcelle plate attenante à la parcelle déjà acquise par l'entreprise, située sur un giratoire dans la zone d'activité

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Niortais par acte de transfert du 17/02/2022 n°2022P04584.

### 5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Le terrain se situe en zone UX du PLU en vigueur sur Granzay-Gript approuvé le 06/11/2014

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques existants sur la commune, avec notamment la zone des Pierrailleuses. Il s'agit de secteurs équipés, destinés à l'accueil ou l'extension d'activités économiques existantes ou nouvelles, de type activités commerciales, artisanales, industrielles, de services.

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

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe.

## 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 : Cours roland Moreno, 79360 Granzay-Gript, 1000m autour

référence cadastrale : 79 137 / 000 ZR70, recherche de TAB en ZAC

Période de recherche : de 01/2013 à 07/2022 par "estimer un bien " et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
	20/06/2022	Le fief des pierrailleuses	ZR71	1464m <sup>2</sup>	UX	36 600€	25€/m <sup>2</sup> HC	Vente CAN/ CH POUJOLAT
1	18/02/2021	465 rue des Freres Lumieres, Saint Symphorien ZA les pierrailleuses	ZX94	21959	AUz	439180	20€/m <sup>2</sup> HT	Surface de Plancher max autorisée : 5500m <sup>2</sup> acte n°2021P03745
2	22/03/2018	Le fief des pierrailleuses	ZR73	1080	UX	27000€	26€/m <sup>2</sup> HT	Vente CAN/ SCI St ELOI
3	21/11/2013	Le fief de Treuil, saint symphorien ZAC de la Plaine de Courance	ZX87	5575	AUz	83625	15	Acte n° 2013P08452 Non retenu terme ancien
4	23/04/2013	Le fief de Treuil, St Symphorien ZAC de la plaine de Courance	ZX88	3924	AUz	39240	10	Acte n°2013P03330 Non retenu, terme ancien
moyenne							23,33	

L'acte n°7904P01 2018D11052 correspond à une cession de TAB similaire sur la ZA les Pierrailleuses, commune de Granzay-gript. Le tarif de 25€ HT/m<sup>2</sup> appliqué lors de cette vente sera retenu.

La cession du 20/06/2022 concernant la vente de la parcelle ZR71, attenante au bien à estimer, a été acquise pour 36 600€ HT, soit un prix HT de 25€/m<sup>2</sup>.

Ces deux biens cités ci-dessus sont similaires, par conséquent le tarif de 25€/m<sup>2</sup> HT sera retenu.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Délibérations du conseil pour la commercialisation de TAB sur la zone ZA les Pierrailleuses :

1/ Séance du 16mai 2022, extrait du registre des délibérations du conseil, n° C25-05-2022.

Délibération votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m<sup>2</sup> à la société MOY d'un TAB de superficie 45 259m<sup>2</sup> sur la ZA les Pierrailleuses, suite à avis du domaine n° 2022-79298-27106.



2/ Séance du 20 juin 2022, extrait du registre des délibérations du conseil, n° C34-06-2022 et C35-06-2022.

Délibération C34-06-2022 votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m<sup>2</sup> à la société CERP Bretagne Atlantique de parcelles de superficie globale 11 053m<sup>2</sup> sur la ZA les Pierrailleuses suite à avis du domaine n° 2022-79298-37577.

Délibération C35-06-2022 votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m<sup>2</sup> au syndicat intercommunal énergie des Deux-Sèvres d'une parcelle de superficie 5 987m<sup>2</sup> sur la ZA les Pierrailleuses suite à avis du domaine n° 2022-79298-38254.

3/ Publication des tarifs pratiqués par la CAN :

Tarif avant 2022 :

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TPOLOGIE	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/m2
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 965	50 € HT/m2
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	693 000	33 729	50 € HT/m2
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m2
GRANZAY-GRIPT / ST SYMPHORIEN	PA Les Pierrailleuses	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	660 000	26 029	de 20 à 25 € HT/m2
PRAHECQ	PA La Fiée des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m2
AIFFRES	PA Bdtipolis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m2

Tarif après 2022 :

ZONES	TYPE ACQUÉREUR	SURFACE TOTALE EN M <sup>2</sup>	SURFACE VENDUE EN M <sup>2</sup>	SURFACE RESTANT DISPONIBLE (M <sup>2</sup> )	TARIF/M <sup>2</sup>
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 €
Le Luc Les Carreaux 2 Echiré / St Gelais	Industrie / logistique / artisanat mixte	147 531	66 851	76 941 / 3 739	50 €

Fin 2022, les tarifs de cessions de TAB sur les zones d'activités ont augmentés.

La parcelle ayant été réservée au préalable, les anciens tarifs ont été appliqués pour la mise en vente et la négociation.

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

La valeur de 25€ HT/m<sup>2</sup> correspond au tarif haut des offres de commercialisation des terrains en ZAC les Pierrailleuses sur Saint Symphorien/ Granzay-Gript par la CAN jusqu'en 2022. Ce tarif sera retenu pour l'estimation en valeur vénale.

Pour les 1786m<sup>2</sup>, la valeur vénale du bien sera de : 1786\*25=44 650€ HT.



## 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 **44 650€**.

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 à 40 185€ arrondie à 40 000€.

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.

## **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 et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Servant', enclosed within a large, horizontal, hand-drawn oval stroke.

Valérie SERVANT  
Inspectrice des Finances Publiques