



Communauté d'Agglomération du Niortais
Monsieur le Président
140 rue des Equarts
79000 NIORT

A Vars, le 29 mars 2024

Objet : Magasin LIDL
Création d'un supermarché à dominante alimentaire

Site : Propriété de NIORT AGGLO
Sis à LE FIEF DE L'ANE 79230 AIFFRES

Monsieur le Président,

Nous vous confirmons l'intérêt que nous portons pour l'acquisition d'une surface de 1924 m² de l'emprise foncière appartenant à la Communauté d'agglomération du Niortais, cadastrée section AE n°175 d'une superficie totale de 7 975 m² environ située LE FIEF DE L'ANE à AIFFRES, moyennant le prix de CENT TRENTE QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXES (134.680 € HT).

La société LIDL envisage en outre d'acquérir la parcelle sise à Aiffres cadastrée section AE n° 166 ainsi qu'une partie de la parcelle désignée ci-dessus (1 924 m) pour la réalisation d'un bassin de rétention eaux pluviales.

Etant précisé que si cette opération, actuellement en phase d'étude, venait à se réaliser, les acquisitions des biens immobiliers ci-dessus relatés (section AE n° 175 pour partie et section AE n° 166), libres de toute location, seraient stipulées indivisibles et devraient être réalisées de manière concomitante.

Il est bien entendu que ce courrier ne peut valoir engagement d'acquérir de notre part, cet engagement ne pourra résulter que de la signature d'une promesse de vente dont l'ensemble des conditions devront faire l'objet d'une validation préalable par notre Direction et notre service juridique.

Il est d'ores et déjà précisé que si une telle promesse venait à être signée, elle serait établie sur la base du modèle d'acte qui serait transmis par la société LIDL.

La présente lettre ne constitue en aucun cas une offre d'achat, et ne saurait être considérée comme un quelconque engagement de conclure un accord ultérieur ou de signer la promesse de vente dont il est question ci-dessus.

La non mise en œuvre du projet et la rupture des pourparlers pour quelque raison que ce soit ne pourra donner lieu à aucun dommages et intérêts de la part de l'une ou l'autre partie.

Lidl SNC

Direction Régionale de Vars - ZA des Côteaux - 16330 VARS - Tél. 05 45 20 02 30 - Fax 05 45 20 02 31

Centre des Services Administratifs et siège social - 35 rue Charles Péguy - CS 30032 - 67039 Strasbourg Cédex 2 - Tél. 03 88 30 94 00 (adresse de facturation)

SNC au capital de 458 000 000 € - RCS Strasbourg 343 262 622 - Code APE 7010 Z - NI: FR 85 343 262 622



Ces dernières s'obligent néanmoins à maintenir confidentielles les informations qu'elles auront à s'échanger à l'occasion des pourparlers à venir.

À défaut de réponse de votre part au plus tard le 30/04/2024, nous considérerons que la présente n'a pas retenu votre attention.

Dans l'attente de votre retour écrit,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre parfaite considération.

Arnaud VAUTRIN
DIRECTEUR REGIONAL




Marie-Christine LAN-YAN-FOCK
RESPONSABLE IMMOBILIER



Afin de pouvoir reprendre contact avec vous, nous avons enregistré vos coordonnées, ainsi que les informations concernant votre terrain dans nos systèmes informatiques à destination interne.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en adressant un courriel à protection.donnees@lidl.fr.

Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.


 Maître d'Ouvrage
 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS
 140 Rue des Equarts
 CS 28770
 79027 NIORT CEDEX

AIFFRES

Rue du Fief de l'Ane

Proposition de Servitude

Indice	Date	Modifications	Vérifié par:	Dessiné par:
A	18/09/2023	Création du plan	DT	AB

Coordonnées planimétriques rattachées au RGF93 - CC47 (par GPS) / Altitudes rattachées au NCF - IGN69 (par GPS - n87)

Plan N° :
 Echelle(s) : 1/250 Date : 18/09/2023
 Niveau : Chef de projet : DT

Entreprise :



Projet de servitude
Bande de 5m de large

Projet de servitude
Bande de 3,4m de large
Bande de 4.5m de large

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme ANTIER Muriel

2 - DATES

de consultation :	8 avril 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	8 avril 2024

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 partielle de la parcelle AE 175. cession de 1 913 m² sur les 7 975 m² .

La société LIDL, déjà implantée à Aiffres souhaite acquérir un terrain contigu à son implantation existante, pour y réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales.

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.

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

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.

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	rue du fief de l'âne	7975	sol

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir situé 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 UX selon le PLU en vigueur approuvé le 8 février 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

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

Recherche de cessions de terrains situés dans la zone du fief à l'âne.

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Commune	Zonage	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²
AE 53	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	26/12/17	18500	834557,89	45,11
AE 196, 199	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	28/06/19	1 000,00	50000	50,00
AE 165	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	15/12/20	6938	500000	72,07
AE 195 200	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	02/12/20	700,00	35000	50,00
AE 197 198	79	Aiffres	Le Fief à l'âne	Aux	13/10/21	1 491,00	74550	50,00

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

Le tarif de 70€/m² entre dans la fourchette de prix pratiqués.

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 **133910€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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