

Mr et Mme GERBE Cyril et Céline  
14 Route de Prahecq  
79230 FORS

Niort Agglo  
22 AVR. 2024

A Niort le 17/04/2024

Courrier arrivé  
au service

22 AVR. 2024

30

**Objet : Lettre d'intention d'achat**

Madame, Monsieur,

Je vous informe de notre volonté d'acquérir une partie du situé sur la ZAE « Les Grolettes » référence cadastrale 000 ZD 156, pour une superficie de 3000 m<sup>2</sup>.

Je vous propose d'acquérir ce bien au prix de 15€/m<sup>2</sup> soit 45000 €.

L'achat se fera par le biais d'une société à notre nom en cours de création.

L'objectif de cet achat étant dans un premier de construire un bâtiment industriel d'une surface d'environ 380 m<sup>2</sup> qui sera divisé en 2 locaux de 200 et 180 m<sup>2</sup> à destination de professionnels.

Le premier local serait à destination de la brasserie de Fors pour pouvoir y installer leur production.

Le second serait à destination d'un couvreur/zingueur pour qu'il puisse y construire ces charpentes et y faire du stockage.

La Mairie de Fors étant moteur sur ce sujet, Mr le Maire m'a indiqué qu'il y avait d'autres demandes de professionnels pour de la location de locaux sur cette commune.

Nous pourrions envisager dans un second temps de construire un second bâtiment sur ce même terrain pour pouvoir répondre aux différentes demandes.

Nous avons donc besoin de cette surface pour pouvoir installer un bâtiment de chaque côté de la parcelle et faire une cour au centre pour que les camions de livraison ainsi que les artisans puissent circuler librement.

Je vous prie d'agréer, Madame/Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/06/2024

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

La Directrice départementale des Finances  
publiques de la Vienne

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

CA du Niortais

Réf DS: 17921437

Réf OSE : 2024-79125-37370

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

TAB en ZAE

*Adresse du bien :*

ZAE les Groettes, 79230 FORS

*Valeur :*

45 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme BELLOIR Magalie, CAN

## 2 - DATES

de consultation :	17/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/05/2024

## 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

Cession d'un lot de TAB à une entreprise qui souhaite construire un bâtiment artisanal suite à une promesse d'achat au montant de 15 € HT/m<sup>2</sup>.

Le prix négocié est de 45 000€.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

FORS est une commune rurale du département des Deux-Sèvres, encadrée par Aiffres/ Saint Symphorien et Granzay-Gript, au Sud de Niort. La commune est traversée par l'A10 avec un accès n°33 situé à Granzay-Gript.

### 4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Urbanisme	Adresse/ Lieudit	Superficie	Nature réelle
FORS	ZD 156p	Ux	ZAE les groelettes	3000m <sup>2</sup>	TAB en zone économique

### 4.3. Descriptif

Partie de 3000m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle ZD156 de superficie totale 5 214m<sup>2</sup> de forme rectangulaire en nature de terrain à bâtir.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CAN

### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Parcelles situées en zone UX du PLUI-D du Niortais approuvé le 08/02/2024.

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.

On distingue :

- UXa : Zone qui englobe des activités en zone mixte
- UXc : Zone à dominante commerciale
- UXt : Zone à dominante touristique

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

Méthode par comparaison : qui consiste à fixer la valeur vénale 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 biens non bâtis à 3 km autour de la parcelle sur la période de 2021 à 2024 par "estimer un bien" :

Sur la période 2021-2024-, aucune vente de TAB en ZAE sur la commune de FORS n'a été recensée.

Les ventes sur cette zone d'activités sont listées dans le tableau ci-dessous :

Réf acte	Date	adresse	Réf cadastrale	surface	prix/m <sup>2</sup> HT
2007P09988	26/11/07	Les Grolettes, FORS	ZD 157	1000m <sup>2</sup>	7,51€ /m <sup>2</sup> HT
2009P08044	23/11/09	Les Grolettes, FORS	ZD 147	7932m <sup>2</sup>	7,51€ /m <sup>2</sup> HT
2009P00052	02/12/08	Les Grolettes, FORS	ZD 150	1214m <sup>2</sup>	7,51€ /m <sup>2</sup> HT
2012P06371	29/08/12	Les Grolettes, FORS	ZD 158	1000m <sup>2</sup>	7,51€ /m <sup>2</sup> HT
2012P06642	12/09/12	Les Grolettes, FORS	ZD 152/159	3786m <sup>2</sup>	7,51€ /m <sup>2</sup> HT

#### 8.1.2. Sources externes à la DGFIP

Les ventes de terrains ont été nombreuses ces dernières années sur les différentes zones d'activités économiques (ZAE). Dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles et de sobriété de la consommation des surfaces foncières, le prix de vente (au m<sup>2</sup>) est revu à la hausse.

La CAN commercialise depuis peu les TAB en ZAE sur FORS à 15€/m<sup>2</sup> HT au lieu des 10€/m<sup>2</sup> HT affiché auparavant.

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>
Les Grolettes Fors	Artisanat mixte / Services	25 921	14 932	10 989	15 €

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

Les transferts de propriété sur la ZAE des GROULETTES à FORS étant anciens, le tarif de cession retenu par la CAN pour la vente des TAB en ZAE sera retenu pour l'estimation.

Soit 15€/m<sup>2</sup> HT x 3000m<sup>2</sup> = 45 000€

## 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 **45 000€**.

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 40 500€.

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 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.

## **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.

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.

Valérie SERVANT

Inspectrice des Finances Publiques

**FORS – ZAE les Grolettes**  
**FONCIER**

