

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 16 DECEMBRE 2021**

**Délibération**  
n°2021.12.187.B

**ZAC les Montagnes Ouest  
: principe de cession des  
lots 2A et 2B à la Société  
Anonyme d'Economie  
Mixte Locale (SAEML)  
Territoires Charente**

**LE SEIZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30**, les membres du Bureau Communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 10 décembre 2021

**Secrétaire de Séance** : Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

**Membres présents** : Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

**Ont donné pouvoir** : Dominique PEREZ à Hassane ZIAT, Yannick PERONNET à Gérard DEZIER, Vincent YOU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU,

**Excusé(s)** : Marie-Henriette BEAUGENDRE, Michel BUISSON, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Pascal MONIER, Philippe VERGNAUD

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2021**

**DÉLIBÉRATION  
N° 2021.12.187.B**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur ROY

**ZAC LES MONTAGNES OUEST : PRINCIPE DE CESSIION DES LOTS 2A ET 2B A LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOCALE (SAEML) TERRITOIRES CHARENTE**

Par délibération du 13 mars 2007, l'ancienne communauté de communes Braconne et Charente a approuvé la signature du traité de concession d'aménagement par lequel elle confiait à la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Territoires Charente la réalisation d'un projet urbain à Champniers, sur 35 hectares, dans la zone les Montagnes Ouest.

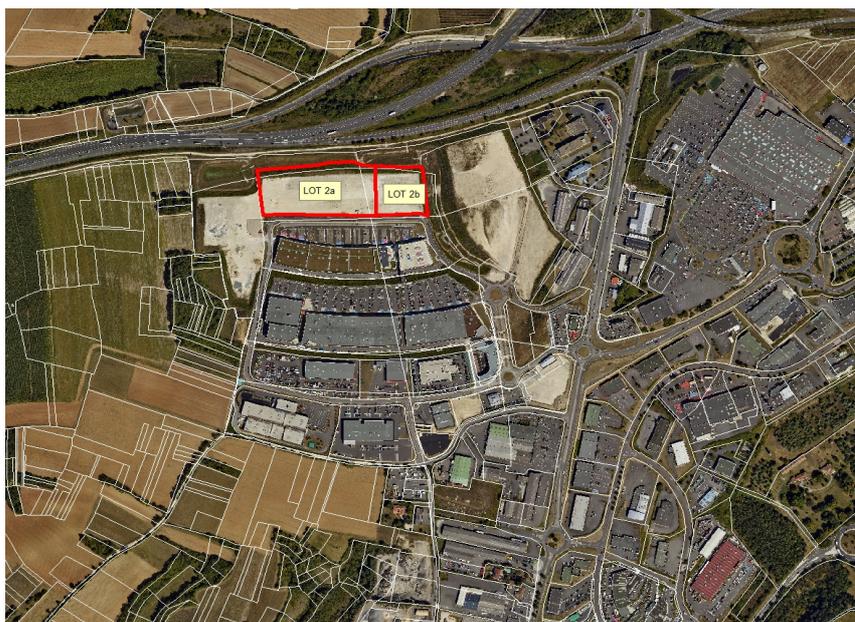
Depuis la fusion intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2017, GrandAngoulême est devenu le concédant de la ZAC Montagnes Ouest dont le concessionnaire est la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML) Territoires Charente.

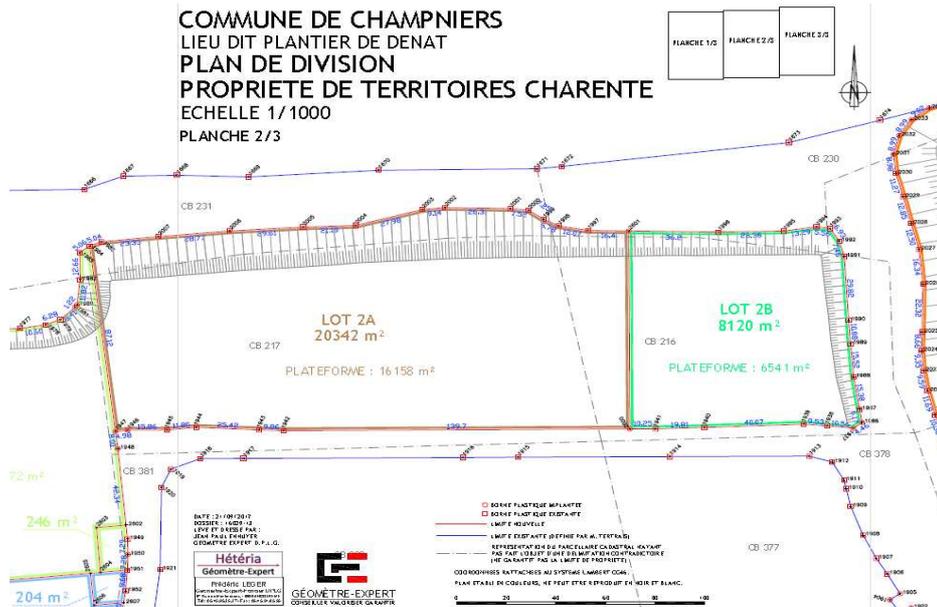
Un portage du foncier par l'Etablissement Public Foncier (EPF) avait été convenu afin de dégager de la trésorerie à la SAEML Territoires Charente.

A l'issue de cette convention avec l'EPF, l'ex communauté de communes Braconne et Charente avait repris en 2015 le solde des terrains non encore acquis.

Du fait de la fusion des EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2017, GrandAngoulême est devenu propriétaire sur la ZAC « Les Montagnes Ouest », des secteurs 1 - 2.1 - 2.2 - 3.1 et 3.2 pour une surface totale de 101 236 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la commercialisation de la ZAC Les Montagnes Ouest, la SAEML Territoires Charente souhaite engager le rachat des lots 2A et 2B (correspondant aux parcelles CB 216 et CB 217 pour une superficie totale de 28 462 m<sup>2</sup>), afin de conclure des compromis avec les preneurs. Les preneurs sont le Groupe LOXAM (pour l'installation d'un parc de matériels pour la location, vente et entretiens aux professionnels du bâtiment) et le groupe AXTOM (réalisation d'un village artisanal et d'entreprises).





Le principe suivant pour le portage de ces terrains avait été mis en place en 2012 entre l'EPF et la CDC Braconne-Charente :

- Prix de vente du foncier égal au prix acté au bilan de la ZAC en 2012 : ce prix de foncier est constitué d'un prix au m<sup>2</sup> de foncier estimé par le service des domaines en 2012 et des indemnités de réemploi et d'immobilisation engagées.
- Plus, la re-facturation de l'ensemble des frais exposés du fait du portage (taxe foncière, intérêts d'emprunt, frais financiers...) au prorata de la surface acquise afin que l'opération de portage de la collectivité soit financièrement neutre pour elle.

Ce principe vaut pour toutes les acquisitions passées et futures de la SAEML Territoires Charente, et ce au fur et à mesure de l'avancée de la commercialisation des lots.

En ce sens, il est proposé la cession des lots 2A et 2B à la SAEML Territoires Charente, selon ce principe au montant de 706 984 €.

La valeur dans l'actif de ces lots est de 587 075,31 € au 31 décembre 2021.

La plus-value constatée est de 119 908,69 €.

VU l'avis des Domaines,

Vu l'avis du Bureau du 09 novembre 2021,

### Je vous propose

**DE VALIDER** le principe de cession à la SAEML Territoires Charentes à un prix de vente du foncier égal au prix acté au bilan de la ZAC Les Montagnes Ouest en 2012 (avec refacturation de l'ensemble des frais exposés liés au portage, au prorata de la surface acquise).

**D'APPROUVER** la cession à la SAEML Territoires Charentes des lots 2A et 2B d'une superficie 28 462 m<sup>2</sup> pour un montant de 706 984 €.

**D'AUTORISER** la SAEML, sur les terrains de la ZAC Les Montagnes Ouest à signer les actes de vente dès à présent avec les preneurs.

**D'AUTORISER** les preneurs à déposer les permis de construire afférents, dans l'attente de la réitération de l'acte authentique avec la SAEML.

*La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Poitiers dans le délai de deux mois à compter de sa publication.*

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les actes nécessaires à son exécution (Cahier des charges, acte de transfert du patrimoine, acte de vente, ...) et à accomplir toutes les formalités.

**DE CONSTATER** la recette à l'article 775 du budget principal, ainsi que les opérations d'ordre nécessaires à la sortie de l'actif du patrimoine de

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

<b>Certifié exécutoire</b>	
<b><u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u></b>  20 décembre 2021	<b><u>Affiché le :</u></b>  20 décembre 2021

Direction Générale Des Finances Publiques

Le J02/12/2021

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly  
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe RANGER  
Courriel : [christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 50 44 69

Monsieur le Président du Grand-Angoulême

Réf DS : 6632511  
Réf OSE : 2021-16078-82254

## 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 en zone d'activité

*Adresse du bien :*

Plantier de Denat 16 430 CHAMPNIERS

*Valeur :*

1 285 000 € pour 20 342 m<sup>2</sup> , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

GRAND-ANGOULEME

affaire suivie par : Mme BASSEREAU Mathilde

## 2 - DATE

de consultation : 04/11/2021

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau – Terrain nu

de dossier en état : 04/11/2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession.

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession au groupe AX TOM, qui souhaite réaliser un village artisanal et d'entreprises.

Le consultant indique un prix envisagé de 900 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Champniers est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située au nord de l'agglomération d'Angoulême et fait partie de son aire urbaine. L'aéroport international Angoulême-Cognac se trouve en grande partie sur la commune. La commune est traversée par les deux routes nationales qui passent dans le département : la RN 10 de Bordeaux à Poitiers, et la RN 141 de Saintes à Limoges, partie de la route Centre-Europe Atlantique. Ces deux routes contournent l'agglomération angoumoisine par l'Ouest et le Nord.



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

Les parcelles à évaluer sont situées au Sud de la commune de Champniers au sein de la Zone d'activité et de commerce Nord de l'agglomération d'Angoulême dénommée Zone commerciale des Montagnes.

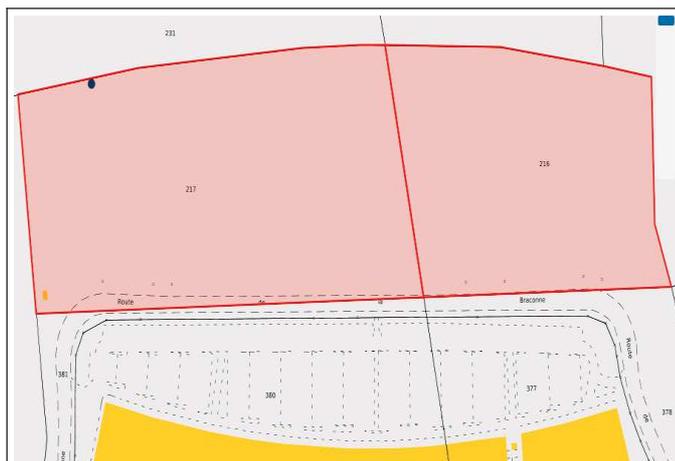
Elles sont desservies par les lignes 6 et 10 du réseau de transport Möbius du Grand-Angoulême, traversant le centre-ville d'Angoulême.



### 4.3. Références Cadastreales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHAMPNIERS	CB 216	Plantier de Denat	11 546 m <sup>2</sup>	Terrain nu
CHAMPNIERS	CB 217	Plantier de Denat	17 893 m <sup>2</sup>	Terrain nu
TOTAL			29 439 m <sup>2</sup>	



Parcelles CB 216 – CB 217



Vue aérienne

#### 4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont cadastrées CB 216 et CB 217 ; elles présentent une superficie totale d'un seul tenant de 29 439 m<sup>2</sup>.

Seuls 20 342m<sup>2</sup>, dont une plateforme de 16 158m<sup>2</sup> feront l'objet de la cession. Les parcelles sont viabilisées et situées au cœur de la zone d'aménagement concertée dite « ZAC des Montagnes Ouest » au sud de la commune de Champniers.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de GRAND-ANGOULEME suivant acte de transfert de la Communauté de Communes Braconne Charente en date du 13/07/2017.

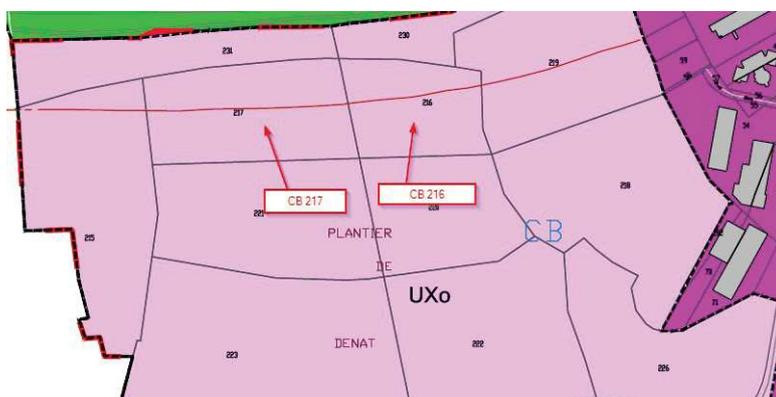
#### 5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont estimées libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone UXo : La zone UX correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation de bâtiments d'activités peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel. La zone UX identifie sur Champniers les sites dédiés principalement aux activités commerciales sur l'espace des Montagnes, artisanales et industrielles sur les zones des Chauvauds et de Fontanson (UXi) ainsi qu'aéronautiques aux abords de l'aérodrome Angoulême-Brie-Champniers (UXa). L'opération de ZAC des Montagnes Ouest est également indiquée en UXo pour prendre en compte le parti d'aménagement de la zone en cours de réalisation.



#### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU révisé le 5/07/2016, modifié les 13/12/2016 et 04/04/2019.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

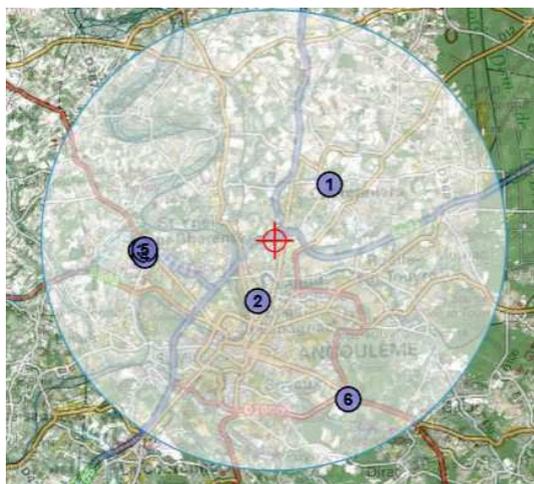
### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Deux études de marché ont été menées ; la première sur des cessions récentes de parcelles de grande superficie sur l'agglomération angoumoisine, la seconde sur les cessions intervenues au sein de la ZAC des Montagnes sur les 6 dernières années.

Étude de marché sur l'agglomération angoumoisine :

S'agissant d'un terrain de grande superficie situé en zone d'activité, une recherche de cessions récentes (11/2019 à 11/2021) de biens similaires à proximité et dans l'agglomération d'Angoulême a été menée.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	37,90	18,00	16,02	79,25
2020	janvier-décembre	19,16	19,16	19,16	19,16
2021	janvier-novembre	10,19	10,19	10,19	10,19
Synthèse		31,27	18,00	10,19	79,25

Termes sur la carte	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Zonage	Descriptif
1	78//CB/347/364	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	20/09/2019	10 751	852 000,00	79,25	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes
2	154//B/ 4884/4250/4887/4879/4880/	GOND PONTOUVRE	LES AVENAUDS	10/04/2019	6 948	404 671,00	58,24	Terrain à bâtir	Uxc	Parc d'activité
2	154//B/ 5129//5113/5114/5115/5116/ 5117/5120/5121/5122/5123/5 124/5125/5126/5127/5128/51 02/5101/5104/5103/5106/510 5/5108/5107/5110/5109/5112 /5111/	GOND PONTOUVRE	LES PRES NEGRIERS	18/10/2021	16 266	165 735,00	10,19	Terrain à bâtir	1AUB et N	Pas d'acte enregistré. Terrain non viabilisé.
3	358//AB/442/443/	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	19 426	349 668,00	18,00	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantique
4	358//AB/452//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	10 525	189 450,00	18,00	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantique
5	358//AB/446/447/	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	21 721	348 000,00	16,02	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantique
6	374//AN/488//	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	21 400	410 000,00	19,16	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité

Le prix moyen des termes issus de notre étude de marché est de 31,27 €/m<sup>2</sup> avec un minimum de 10,19 €/m<sup>2</sup>, un maximum de 79,25 €/m<sup>2</sup> et un prix médian de 18,00 €/m<sup>2</sup>.

## Etude de marché de cessions sur les 6 dernières années au sein de la ZAC des Montagnes :

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Zonage	Descriptif
1	CB 245/253/254/271/272/274/276/279/283/284/286/287/290/292/295/297/299/301/288/	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	11/03/2015	62 841	6 170 000,00	98,18	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes Lot n° 5
2	CB 248/303/305/307	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	27/01/2016	8 070	677 000,00	83,89	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes Ouest
3	CB 329	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	12/07/2016	13 876	929 692,00	67,00	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes Ouest
4	CB 332/338/369	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	09/03/2017	4 037	322 960,00	80,00	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes Ouest
5	CB 374/376	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	26/10/2017	13 588	910 396,00	67,00	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes Ouest
6	CB 267/273/280/281/289/291/377/380/384/386/379/382/383/	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	27/12/2017	30 006	4 900 000,00	163,30	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes îlot n° 4
7	CB 304/344/345/353/354/355/356/357/358/368/	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	18/10/2018	3 884	700 000,00	180,23	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes îlot n° 6-bis (lot 6-2 et lot 6-3)
8	CB/347/364	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	20/09/2019	10 751	710 000,00	66,04	Terrain à bâtir	Uxo	Parc d'activité des Montagnes Ouest
						<b>Moyenne</b>	<b>100,71</b>			

Le prix moyen issu de l'étude de marché des cessions de terrains sur la ZAC des Montagnes de 2015 à 2021 est de 100,71 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources

Les parcelles à évaluer ont fait l'objet de diverses cessions :

- 19/10/2012 : Acquisition par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes auprès de Territoires Charente d'un ensemble de parcelles en nature de terre selon l'acte (CB 215 à CB 225) d'une superficie totale de 234 742 m<sup>2</sup> pour un prix de 3 893 812,77 TTC au taux de 19,6 % soit 3 255 696,29 HT soit 13,86 €/m<sup>2</sup>.

- 17/11/2015 : Acquisition par la Communauté de communes de Braconne et Charente auprès de l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes d'un ensemble de parcelles de terre aménagées (CB 215 à CB 221) composé de terrains à bâtir et d'équipements et infrastructures (voiries, réseaux, etc...) selon l'acte d'une superficie totale de 137 777 m<sup>2</sup> pour un prix de 2 562 082,83 € soit 18,59 €/m<sup>2</sup>.

- 13/07/2017 : Transfert de propriété de la Communauté de communes de Braconne et Charente à la Communauté d'Agglomération du GRAND-ANGOULEME d'un ensemble de parcelles (CB 215 à CB 219) composé de terrains à bâtir selon l'acte d'une superficie totale de 101 236 m<sup>2</sup> ; cet ensemble de parcelles a été évalué à la valeur de 2 284 896,52 € pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques soit 22,57 €/m<sup>2</sup>.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

### Etude de marché n°1 :

Le terme 1 après vérification de l'acte indique une valeur hors taxe de 710 000 € et non de 852 000 € qui correspond au prix TTC ; soit une valeur moyenne de 66,04 €/m<sup>2</sup>.

Le terme 2 (Les Prés Négriers) est à écarter en raison d'une part de son zonage et d'autre part car il correspond à un terrain à aménager contrairement aux parcelles à évaluer qui sont aménagées.

Les termes 4 à 6 correspondent à des termes situés en zone UX mais destinés à des activités artisanales contrairement au bien à évaluer situé dans une zone d'activité à vocation commerciale et très recherchée.

Le prix moyen des termes 1 et 2 (Les Avenauds) retenus est de  $(66,04 + 58,24) / 2 = 62,14$  €/m<sup>2</sup>.

## Etude de marché n°2 :

L'ensemble des termes ont fait l'objet de cessions de la part de la SEM Territoires CHARENTE à divers acquéreurs.

Les termes 6 et 7 présentent des valeurs extrêmes en raison de leur situation privilégiée offrant une visibilité importante ; ils ne seront pas retenus.

Le prix moyen des termes (1 à 5 et 8) retenus est de 77,02 €/m<sup>2</sup>.

Il est à noter que le terme 1 de la première étude de marché correspond au terme 8 de la seconde étude de marché.

Le terme 2 (Gond-Pontouvre – Les Avenauds) de la première étude de marché sera retenu avec les termes 1 à 5 et 8 de la seconde étude de marché ; le prix moyen de l'ensemble de ces termes est de 74,34 €/m<sup>2</sup>.

Les parcelles à évaluer disposent d'une visibilité moindre, étant situées à l'arrière de la ZAC des Montagnes.

Pour cette raison un abattement de 15 % sera pratiqué soit une valeur de :

$$74,34 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 63,19 \text{ €/m}^2.$$

Cette valeur est proche du prix de la dernière cession intervenu sur la ZAC des Montagnes, 66,04 €/m<sup>2</sup>, mais néanmoins inférieure du fait de sa situation moins privilégiée au sein de la ZAC des Montagnes en terme de visibilité.

## **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  $(20\,342 \text{ m}^2 \times 63,19 \text{ €/m}^2) = 1\,285\,410 \text{ €}$  **arrondi à 1 285 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques,  
L'adjoint du pôle Métiers



Stéphane PELE  
Administrateur des Finances Publiques Adjoint