

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2021**

Délibération
n°2021.11.170.B

**Parc d'Activités
EURATLANTIC -
Commune de Saint-Yrieix
: vente d'un terrain à la
SAS AEVA**

LE VINGT CINQ NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 18 h 30, les membres du Bureau Communautaire se sont réunis suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 19 novembre 2021

Secrétaire de Séance : Philippe VERGNAUD

Membres présents : Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, François ELIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Yannick PERONNET, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

Ont donné pouvoir : Michel ANDRIEUX à Anne-Marie TERRADE, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Gérard DESAPHY à François ELIE, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Isabelle MOUFFLET à Jean-Luc MARTIAL, Hassane ZIAT à Michaël LAVILLE,

Excusé(s) : Michel ANDRIEUX, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Jean-Jacques FOURNIE, Michel GERMANEAU, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Hassane ZIAT

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 25 NOVEMBRE 2021

**DÉLIBÉRATION
N° 2021.11.170.B**

ZONES D'ACTIVITES

Rapporteur : Monsieur ROY

PARC D'ACTIVITES EURATLANTIC - COMMUNE DE SAINT-YRIEIX : VENTE D'UN TERRAIN A LA SAS AEVA

Locataire d'un bâtiment de GrandAngouleme, situé 8 Chemin de l'Etang à Fléac depuis 2000, la société ECET spécialisée dans le secteur aéronautique a été rachetée en 2006 par VIBRO-METER France SAS (groupe MEGGITT).

En février 2019, le fonds de commerce de MEGGITT France a été repris par la holding AECEGROUPE détenant également Aquitaine Electronique (64) pour la création de la société AEVA SAS.

Depuis le 31 juillet dernier, la société mère "AECEGROUPE" a été rachetée par le Groupe Gérard PERRIER Industrie, ETI française et familiale de 2300 salariés générant un chiffre d'affaires de 240 M€.

Equipementier de systèmes électroniques embarqués dans des environnements contraints pour des applications critiques servant des industries de haute technologie et dédiées aux activités aéronautiques, civiles et militaires, le site AEVA de Fléac emploie 65 personnes avec un chiffre d'affaires 2021 de 12 000 K€ ; ses principaux clients sont SAFRAN, Airbus Helicopters & Meggitt UK.

Leader européen des systèmes d'allumage de turbines et un fabricant majeur de calculateurs de freinage, d'indicateurs de cockpit et de capteurs, AEVA a décidé dans le cadre de la transformation de la filière aéronautique en France de pérenniser son implantation historique en Nouvelle-Aquitaine.

Le projet d'investissement MAEVA ("Modernisation AEVA") vise ainsi à renforcer la compétitivité de AEVA par l'accélération de la modernisation industrielle et de la mutation numérique de ses outils (programme Usine du Futur 4.0) à travers 3 phases complémentaires :

- Le déménagement de ses activités dans un nouveau bâtiment entre 3 500 et 4 000 m²
- La relocalisation stratégique de la fabrication de composants critiques en céramique dans la nouvelle usine
- La mise en ligne de la production et de la réparation des équipements.

Après instruction du dossier, GrandAngouleme a proposé à AEVA SAS les lots 19 (AB 439) et 20 (AB 440) de la tranche 2 du Parc d'Activités EURATLANTIC d'une superficie totale de 15 809 m² sur la commune de Saint-Yrieix au prix de 395 225 € HT, soit 25 € HT/m², avec une TVA de 79 045 €, soit 474 270 € TTC.

Par un courrier d'engagement du 1^{er} octobre, AEVA SAS a confirmé son intérêt d'acquérir les lots 19 (AB 439) et 20 (AB 440) de la tranche 2 du Parc d'Activités EURATLANTIC d'une superficie totale de 15 809 m² sur la commune de Saint-Yrieix au prix de 25 €HT/m².

Vu l'avis des Domaines en date du 26 juillet 2021,

Je vous propose :

D'APPROUVER la cession à AEVA SAS, ou à toute société portant le projet pour son compte, des parcelles cadastrées AB 439 et AB 440 d'une superficie totale de 15 809 m² (Saint-Yrieix) au prix de 395 225 € HT, soit 25 € HT/m², avec une TVA de 79 045 €, soit 474 270 € TTC, les frais associés à cette vente étant à la charge de l'acquéreur.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer tous les actes à intervenir relatifs à cette cession.

D'INSCRIRE la recette à l'article 7015 au budget annexe aménagement de zones et gestion immobilière.

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

Certifié exécutoire	
<u>Recu à la préfecture de la Charente le :</u> 01 décembre 2021	<u>Affiché le :</u> 02 décembre 2021



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 26/07/2021

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. : dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Président du Grand Angoulême

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 39 39

Référence :
Réf DS :5049437
Réf OSE : 2021-16358-56889

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



<i>Désignation du bien :</i>	Terrain à bâtir
<i>Adresse du bien :</i>	Le Côteau Fouilloux
<i>Commune :</i>	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
<i>Département :</i>	CHARENTE
<i>Valeur :</i>	220 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. <i>(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant)</i>

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

GRAND-ANGOULEME

affaire suivie par : Mme BASSEREAU Mathilde

vos références : Lots 20 et 21 - ZA Euratlantic - Saint-Yrieix-sur-Charente

2 - DATE

de consultation : 22/07/2021

de réception : 22/07/2021

de visite : Du bureau- Terrain nu

de dossier en état : 22/07/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Projet de cession des lots 20 et 21 dans la Zone d'Activité Euratlantic .

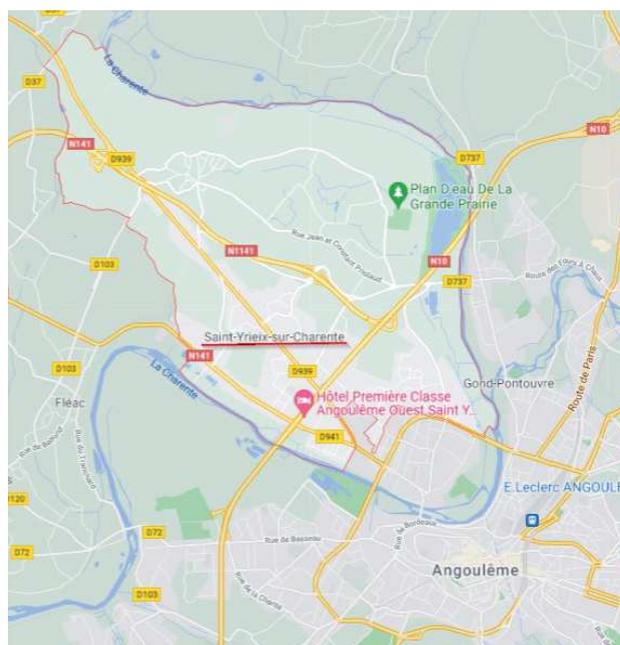
3.2. Projet et prix envisagé

Le consultant indique un prix négocié de 25 € HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

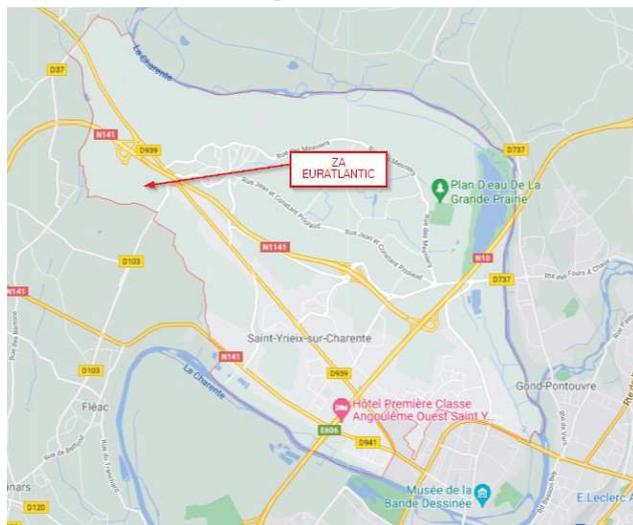
4.1. Situation générale

La commune de Saint-Yrieix-sur-Charente est située au Nord-Est de la commune d'Angoulême au sein de la communauté d'Agglomération du GRAND-ANGOULÊME. Elle est traversée par la Nationale 10 du Nord au Sud axe principal Paris-Espagne et par la Nationale 141 d'Est en Ouest nommée Route Centre Est Europe Atlantique (RCEA). Elle est bordée au Nord et au Sud par le fleuve Charente.



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

La Communauté d'Agglomération de Grand-Angoulême souhaite céder 2 lots (20 et 21) situés dans la Zone d'Activité d'EURATLANTIC ; cette zone d'activité se situe au Nord-Est de la commune à proximité d'un échangeur de la RN 141 reliant Angoulême à La Rochelle.



4.3. Références Cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT YRIEIX SUR CHARENTE	AB 440	LE COTEAU FOUILLOUX	7 838 m ²	Terrain à bâtir – Lot n° 20
SAINT YRIEIX SUR CHARENTE	AB 441	LE COTEAU FOUILLOUX	6 262 m ²	Terrain à bâtir – Lot n° 21
TOTAL			14 100 m ²	



Parcelles AB 440 – AB 441

4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont situées au sein de la Zone d'Activité EURATLANTIC ; les réseaux sont situés en bordure de parcelle ; elles sont viabilisées.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété du Grand-Angoulême suivant acte de transfert en date du 24/06/2019.

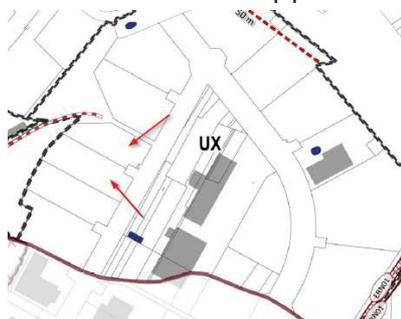
5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les parcelles sont estimées libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UX : La zone UX est une zone spécialisée c'est-à-dire qu'elle n'autorise que des destinations directement liées à sa vocation : le maintien et le développement des activités économiques.



6.2. Date de référence et règles applicables

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Angoulême arrêté le 11/12/2018 et approuvé le 5/12/2019.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

7.2 Déclinaison

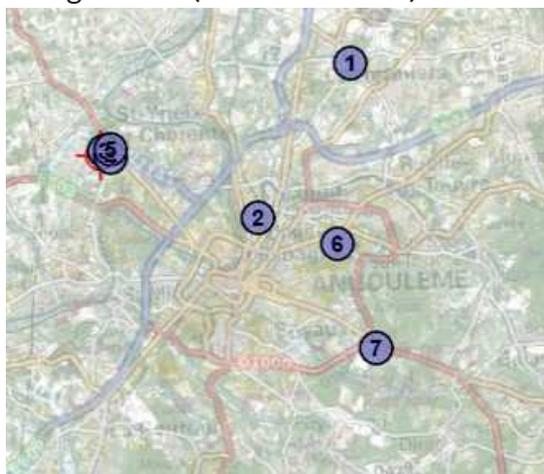
Néant.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

S'agissant de terrains à bâtir situés en zone d'activité, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (06/2018 à 06/2021) de bien de même nature situés au sein de l'agglomération d'Angoulême (Source PATRIM) :



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	juin-décembre	25,00	25,00	25,00	25,00
2019	janvier-décembre	37,90	18,00	16,02	79,25
2020	janvier-décembre	19,16	19,16	19,16	19,16
Synthèse		33,38	19,16	16,02	79,25

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix €/m ²	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	UX	Parc d'activités 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
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 EURATLANTIC
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 EURATLANTIC
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 EURATLANTIC
6	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS	16/07/2018	11 000	275 000,00	25,00	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité Bel-Air
7	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 l'étude de marché est de 33,38 €/m², avec un prix minimum de 16,02 €/m², un prix maximum de 79,25 €/m² et un prix médian de 19,16 €/m².

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'ensemble des termes sont situés en zone UX.

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 €/m².

Les termes 1 et 2 sont à écarter ; ils correspondent à des parcelles situées en zone d'activité à vocation commerciale (Parc d'activité des Montagnes – terme 1 ; Site des Avenauds – terme 2).

Le terme 3 après vérification de l'acte indique une valeur hors taxe de 291 390 € et non de 349 668 € qui correspond au prix TTC ; soit une valeur moyenne de 15,00 €/m². Le terme 4 après vérification de l'acte indique une valeur hors taxe de 157 875 € et non de 189 450 € qui correspond au prix TTC ; soit une valeur moyenne de 15,00 €/m². Le terme 5 après vérification de l'acte indique une valeur hors taxe de 290 000 € et non de 348 000 € qui correspond au prix TTC ; soit une valeur moyenne de 13,36 €/m².

Les termes 3 à 5 correspondent à des termes situés dans la zone d'activité Euratlantique ; le terme 6 situé en zone UX est plus ancien que les termes 3 à 5, il ne sera pas retenu ; en revanche le terme 7 plus récent sera retenu pour tenir compte de l'évolution du marché.

Le prix moyen des termes 3 – 4 – 5 et 7 sera retenu pour le calcul de la valeur vénale des parcelles à évaluer ; soit $(15,00 + 15,00 + 13,36 + 19,16) / 2 = 15,63$ €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des parcelles AB 440 et AB 441 est estimée à :

$14\,100\text{ m}^2 \times 15,63\text{ €/m}^2 = 220\,383\text{ €}$ arrondi à 220 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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 Pôle d'évaluation domaniale 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.

Pour le Directeur et par délégation,



Christophe RANGER

Evaluateur – Inspecteur des Finances Publiques