

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

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

Délibération
n°2021.12.194.B

**Cession du lot A de la
parcelle D 1 050 lieu-dit
L'Etang Zone industrielle
n°3 sur la commune de
Gond-Pontouvre**

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° 2021.12.194.B**

PATRIMOINE

Rapporteur : Monsieur DEZIER

**CESSION DU LOT A DE LA PARCELLE D 1 050 LIEU-DIT L'ETANG ZONE INDUSTRIELLE
N°3 SUR LA COMMUNE DE GOND-PONTOUVRE**

Lors de travaux de pose de canalisation de refoulement eaux usées et de fibre optique dans le quartier de l'Etang, GrandAngoulême a empiété sur la parcelle D 0002 appartenant à l'indivision famille RICHE.

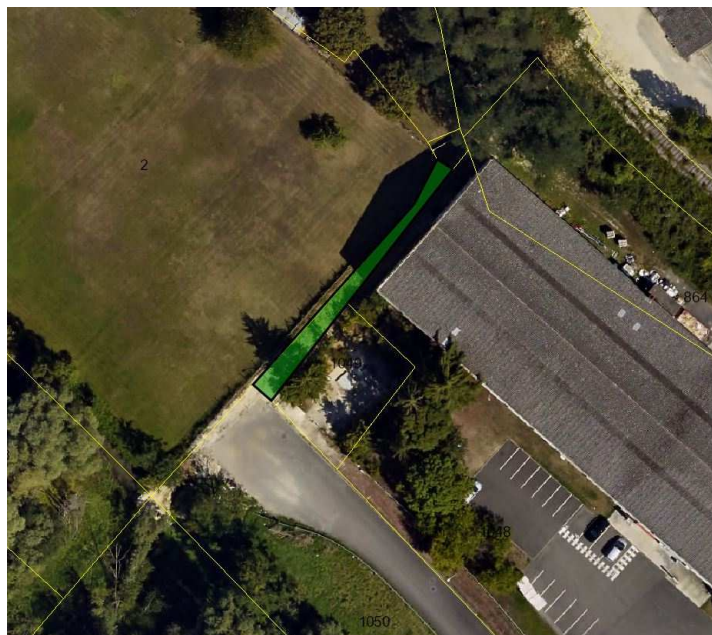
Au regard des négociations difficiles avec le propriétaire, il a été décidé de céder gracieusement une partie de la parcelle D 1050 en contrepartie de l'établissement d'une servitude de passage des réseaux.

Cette parcelle propriété de GrandAngoulême n'a pas d'intérêt stratégique puisqu'il s'agit d'un chemin sans issue qui doit cependant être entretenu (déplacement de l'équipe d'entretien des espaces verts).

Suite à la division parcellaire, la cession concernerait la partie A de la parcelle D 1050 d'une superficie de 137 m².

Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge de GrandAngoulême.
La valeur vénale du bien a été estimée à 660 € par les Domaines.
La valeur comptable est de 0 €.

Vu l'avis des Domaines,





Je vous propose :

DE CONSTATER la désaffectation de la partie A de la parcelle D 1050 située sur la commune de Gond-Pontouvre.

D'APPROUVER le déclassement du domaine public de cette parcelle pour la faire entrer dans le domaine privé intercommunal.

D'APPROUVER la cession gracieuse à l'indivision de la famille RICHE sous réserve de l'établissement d'une servitude de passage des réseaux.

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

DE CONSTATER la sortie de l'actif de la partie A de la parcelle D 1050.

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

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 10/11/2021

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

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
Téléphone : 05 46 50 44 69

Monsieur le Président du Grand-Angoulême

Réf DS : 6307112
Réf OSE : 2021-16154-78452

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 :

Chemin

Adresse du bien :

L'Etang

16 160 GOND-PONTOUVRE

Valeur :

660 € pour 137 m², 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 : 20/10/2021

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau – Terrain nu

de dossier en état : 20/10/2021

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

Cession d'une partie de parcelle en nature de chemin à un riverain.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Gond-Pontouvre est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est traversée du Sud au Nord par la RN 10 entre Paris et Bordeaux (déviation d'Angoulême), l'ancienne route de Paris (D 910), la route d'Angoulême à Aigre dite route de Vars (D 737) et la ligne ferroviaire Bordeaux-Paris qui franchit la Touvre au viaduc de Foulpougne.

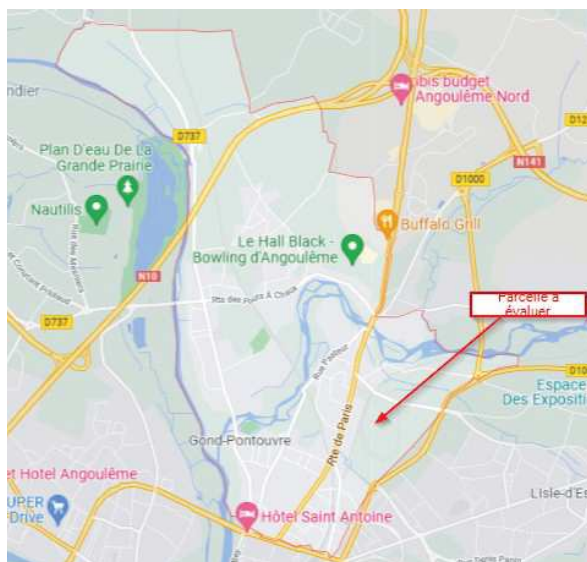
Au sud de la commune la ligne ferroviaire Angoulême-Limoges se sépare de celle de Bordeaux-Paris et longe la Touvre.

Cette situation privilégiée permet aux automobilistes d'accéder facilement à la déviation Bordeaux-Paris (N 10, aussi rocade ouest d'Angoulême), à celle d'Angoulême à Limoges (N 141) et à la rocade Est, achevée en juin 2010.



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

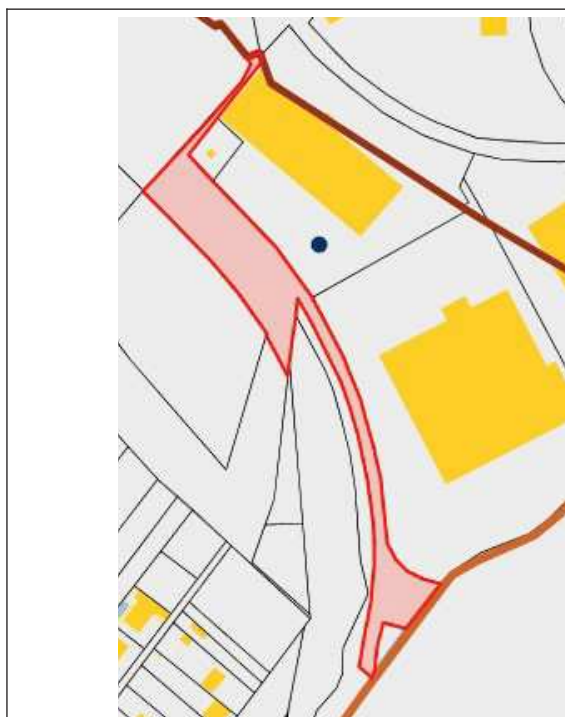
La partie de parcelle à évaluer est située à l'Est de la commune de Gond-Pontouvre au sein d'une zone d'activité. La parcelle D 1050 présente une superficie de 4 071 m², seuls 137 m² font l'objet de la cession.



4.3. Références Cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GOND-PONTOUVRE	D 1050	L'ÉTANG	4 071 m ²	Chemin et voirie
TOTAL			4 071 m ²	



Parcelle D 1050



Vue aérienne de la partie à céder

4.4. Descriptif

La partie de parcelle à évaluer, dénommée Lot A, est en nature de chemin. Des travaux ont été effectués sur ce terrain pour faire passer une canalisation d'eaux usées. Grand-Angoulême souhaite céder cette partie de parcelle à un riverain tout en conservant une servitude de passage.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété du Grand-Angoulême suivant transfert de bien suite à fusion par acte en date du 30 novembre 2018.

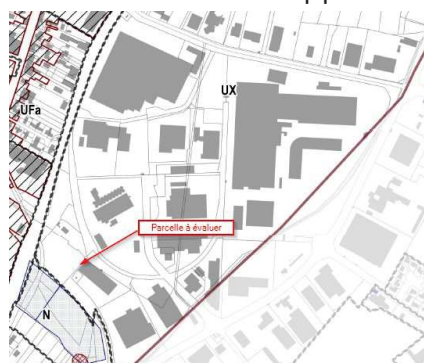
5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est évaluée 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

PLUI approuvé le 5/12/2019, entré en vigueur le 20/12/2019. Modification n°1 approuvée le 17/12/2020 et entrée en vigueur le 17/02/2021. Modification n°2 arrêtée le 3/03/2021.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

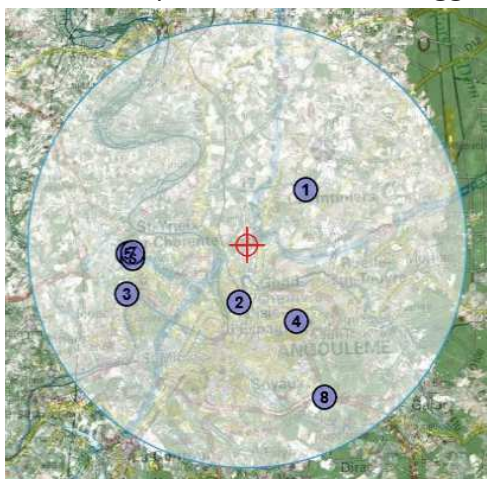
La méthode d'évaluation retenue est la méthode par comparaison.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

S'agissant d'un terrain situé en zone d'activité, une recherche de cessions récentes 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 ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	20,00	20,00	15,00	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		31,08	18,58	15,00	79,25

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature	Zonage	Descriptif
1	78//CB/347//	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	20/09/2019	10751	852 000,00	79,25	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité des montagnes
2	154//B/4884//	GOND PONTouvre	LES AVENAUDS	10/04/2019	6948	404 671,00	58,24	Terrain à bâtir	Uxc	Parc d'activité
3	138//AM/78//	FLEAC	SAINTE BARBE	27/02/2018	6007	90 105,00	15,00	Terrain à bâtir	UB	Terrain à aménager
4	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS	16/07/2018	11000	275 000,00	25,00	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité de Bel-Air
5	358//AB/442//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	19426	349 668,00	18,00	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantic
6	358//AB/452//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	10525	189 450,00	18,00	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantic
7	358//AB/446//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	21721	348 000,00	16,02	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantic
8	374//AN/488//	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	21400	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 31,08 €/m² avec un minimum de 15,00 €/m², un maximum de 79,25 €/m² et un prix médian de 18,58 €/m².

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

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 est à écarter en raison de son zonage.

Les termes 4 à 8 correspondent à des termes situés en zone UX destinés à des activités artisanales, comme la parcelle à évaluer .

Les termes retenus présentent des superficies nettement supérieures aux parcelles à évaluer, minorant leur prix au m² ; cependant les parcelles à évaluer ne sont pas aménagées contrairement aux termes retenus et sont situées sur la commune d'Angoulême ; en conséquence aucun abattement ne sera pratiqué.

Le prix moyen des termes 4 à 8 sera retenu pour le calcul de la valeur vénale du bien à évaluer ; soit $(25,00 + 18,00 + 18,00 + 16,02 + 19,16) / 5 = 19,23$ €/m².

Toutefois en raison d'une part de la nature du bien, chemin, et d'autre part de la servitude de passage au profit du Grand-Angoulême ne permettant pas l'édification de bâtiment et de fait ne pouvant être considéré comme du terrain à bâtir, un abattement de 75 % sera pratiqué ; soit un prix de : $19,23$ €/m² x 0,25 = 4,81 €/m².

Cette valeur est proche des valeurs de cessions de parcelles en nature de jardin sur l'agglomération d'Angoulême. Cette partie de parcelle à céder peut s'apparenter à du terrain en nature de jardin.

La valeur vénale de la partie de la parcelle D 1050 à évaluer est estimée à :

$$137 \text{ m}^2 \times 4,81 \text{ €/m}^2 = 658 \text{ € arrondi à } 660 \text{ €}$$

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 **660 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé . Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas .

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 et par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur