

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 DECEMBRE 2024

Délibération n°2024.12.278

ZI n°3 (Gond-Pontouvre) : vente d'un bâtiment au groupe SOFLUX

LE DIX NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE à 17 h 30, les membres du Conseil 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 : 13 décembre 2024

Secrétaire de Séance: Fabienne GODICHAUD

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **58**

Nombre de pouvoirs: **17**

Nombre d'excusés: **0**

Membres présents :

Séverine ALQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Roland VEAUX, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA.

Ont donné pouvoir :

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Frédérique CAUVIN-DOUMIC à Christophe DUHOUX, Fadilla DAHMANI à François NEBOUT, Valérie DUBOIS à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean-Jacques FOURNIE à Séverine CHEMINADE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Gérard LEFEVRE à François ELIE, Charlene MESNARD-CALMELS à Thierry HUREAU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jérôme GRIMAL, Pascal MONIER à Sandrine JOUINEAU, Gilbert PIERRE-JUSTIN à Gérard DESAPHY, Martine PINVILLE à Fabienne GODICHAUD, Jean-Philippe POUSSET à Sophie FORT, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Philippe VERGNAUD à Zalissa ZOUNGRANA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DECEMBRE 2024

**DELIBERATION
N°2024.12.278**

Rapporteur : Gérard ROY

ZI N°3 (GOND-PONTOUVRE) : VENTE D'UN BATIMENT AU GROUPE SOFLUX

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : Un territoire qui crée des emplois

Ambition : Une économie solide, innovante, attractive et qui se développe durable

Enjeux : Mettre en place une politique sur le foncier/immobilier économique disponible pour faciliter le développement et l'implantation d'entreprises

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 8 : Promouvoir une croissance durable, le plein emploi et un travail décent pour tous

Créé en 1981 par Jean-Claude GUILLOT et Gérard SUTRE, le groupe SOFLUX est propriété de la famille GUILLOT depuis 2019.

Spécialisé dans l'électricité et le génie climatique dans le bâtiment, il est composé de 4 entreprises employant près de 500 salariés et a généré un chiffre d'affaires de 66 M€ en 2023 (62 M€ en 2022, 67 M€ en projections 2024) avec :

- SNEE, implantée sur le Poitou-Charentes, le Limousin, le Centre Val de Loire, les Pays de La Loire et L'Île-de-France à travers ses 9 agences (345 salariés) ;
- SERE, implantée sur Bordeaux (85 salariés) ;
- FOLUELISO, spécialisée dans les ENR pour les particuliers (6 salariés) ;
- OCTOFLUX, usine de fabrication de pieuvres électriques (26 salariés).

L'activité principale du groupe SOFLUX et l'ensemble des services support (comptabilité, RH, qualité, Achat, RSE, commercial...) sont concentrés en Charente depuis l'origine et principalement au 44 route de l'Isle d'Espagnac dans la ZI n°3 à Gond-Pontouvre depuis 1990.

Dans une stratégie de rationalisation des coûts lancée en 2023, le groupe SOFLUX a dans un premier temps acheté les anciens locaux de SOLOCAL situés en face de son site pour y regrouper les services supports de la holding SOFLUX (36 salariés) et de l'agence SNEE de Puymoyen (41 salariés).

Dans un second temps, il a présenté une offre en mars 2023 pour l'acquisition du bâtiment loué à SANIFIRST (groupe PRESTO) situé au 47, Impasse des Chagnes afin de rapprocher à terme OCTOFLUX des autres entités du groupe à Gond-Pontouvre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

Construit en 2004, le bien immobilier comprend un parking et un bâtiment de 2 602 m² qui se compose d'un hall de production et de locaux techniques pour une surface de 2 057 m², de locaux à usage de showroom et commerciaux pour 182 m² et de bureaux et salles de réunion pour 363 m².

Suite aux négociations engagées, le groupe SOFLUX a par courrier du 4 juillet 2024 confirmé son intérêt pour acquérir le bien au prix de 1 M€ HT aux conditions suivantes :

- une acquisition effective de l'immeuble libre et une fin de tout recours possible contre le bailleur au 1^{er} avril 2025, le transfert de propriété intervenant à cette date ;
- avec un paiement différé d'un an soit en avril 2026 et le paiement d'une compensation pour GrandAngoulême sur la base d'un taux annuel de 3,4% pendant la période de différé (soit 34 K€), ainsi traduit :
 - o 34 000 € le jour de la signature
 - o 1 000 000 € à l'échéance d'une période de 12 mois suivant l'acquisition.

En septembre 2023, le groupe PRESTO a par ailleurs demandé une fin anticipée du bail de SANIFIRST pour une fermeture du site au 31 mars 2025.

Après examen de l'offre d'achat, le bureau communautaire réuni le 21 novembre dernier a donné un avis favorable à la vente du bien immobilier cadastré AY n° 89 La Valenceaude, de 8 135 m², comprenant un terrain, un bâtiment et un parking, au groupe SOFLUX pour le maintien de l'activité de OCTOFLUX et de ses emplois.

En complément de l'acte de vente, une convention sera signée encadrant les engagements des deux parties.

Vu l'avis des Domaines du 25 octobre 2024,
Vu l'avis favorable du Maire,

Je vous propose :

D'APPROUVER la cession au groupe SOFLUX, ou à toute société portant le projet pour son compte, du bien immobilier cadastré AY n° 89 La Valenceaude, de 8135 m², au prix de 1 000 000 € HT aux conditions suivantes :

- une acquisition effective de l'immeuble libre et une fin de tout recours possible contre le bailleur au 1^{er} avril 2025, le transfert de propriété intervenant à cette date ;
- avec un paiement différé d'un an soit en avril 2026 et le paiement d'une compensation pour GrandAngoulême sur la base d'un taux annuel de 3,4% pendant la période de différé (soit 34 K€), ainsi traduit :
 - o 34 000 € le jour de la signature
 - o 1 000 000 € à l'échéance d'une période de 12 mois suivant l'acquisition ;
- augmenté de la TVA au taux en vigueur à la date du paiement.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer tout document à intervenir et relatif à cette opération, y compris les bons et engagements de commande nécessaires au fonctionnement du service et à son développement.

Pour : 75 Contre : 0 Abstention : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
--	--

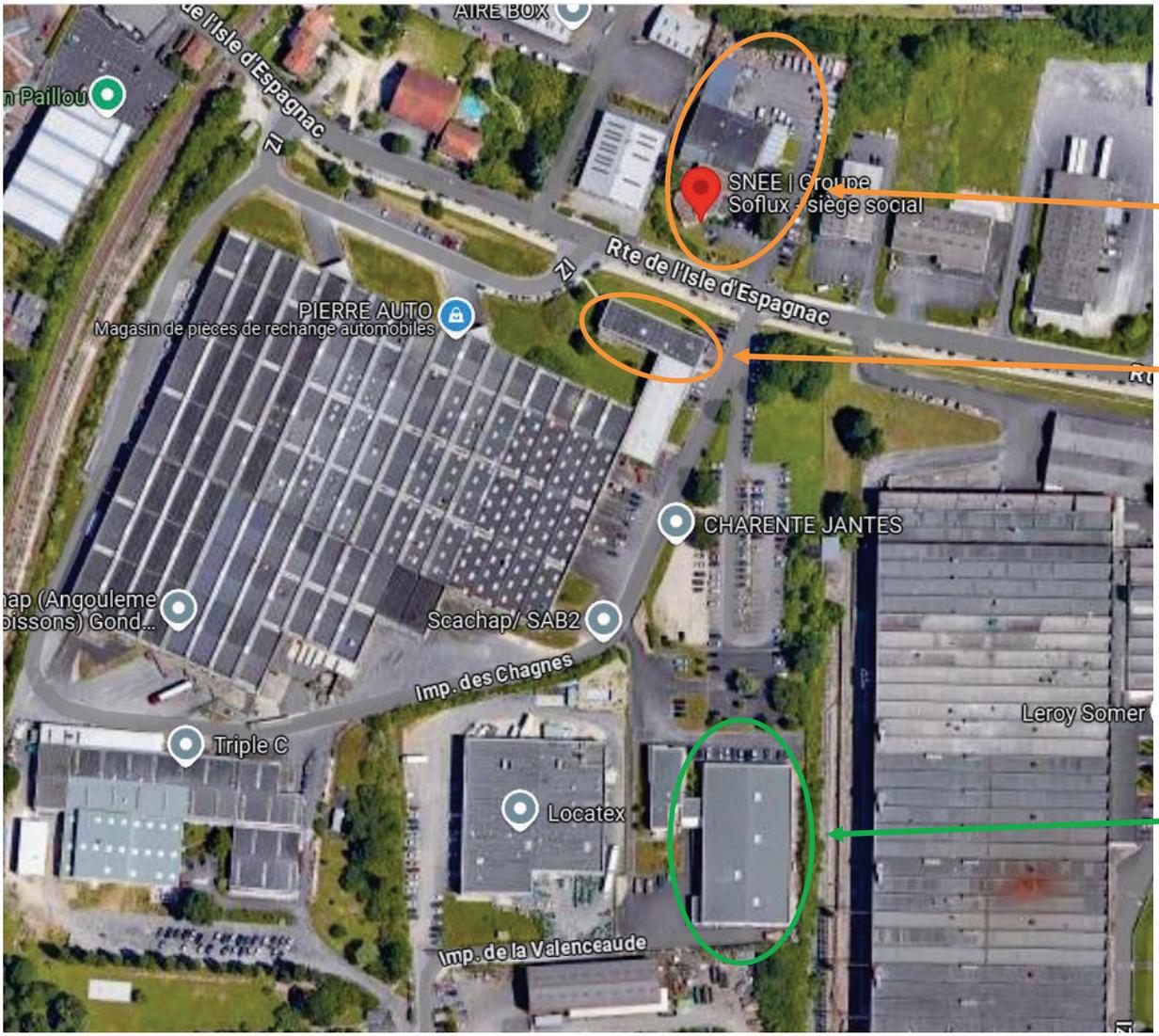
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

Bâtiment SANIFIRST à Gond-Pontouvre



Groupe SOFLUX (siège) au 44, Route de L'Isle d'Espagnac

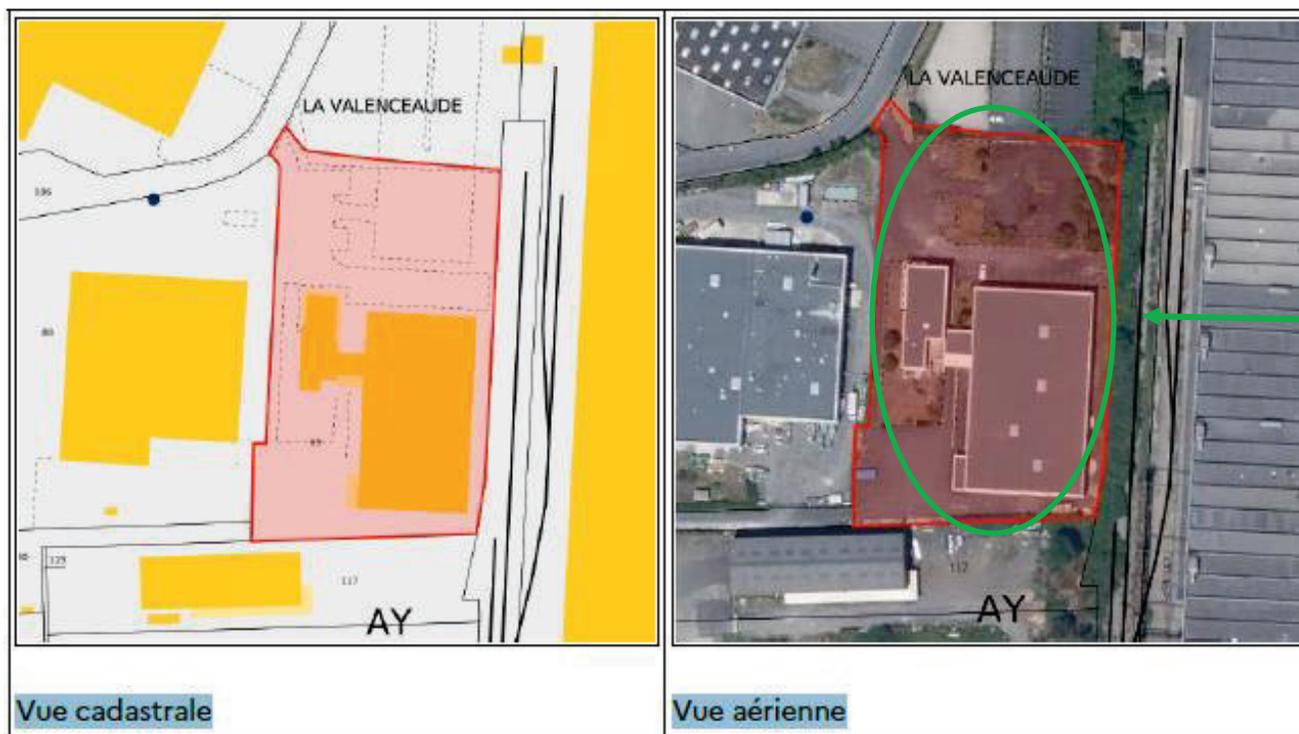
Bâtiment ex SOLOCAL acheté par le Groupe SOFLUX en 2023 pour l'Installation de SOFLUX (36 salariés) et de SNEE (41 salariés)

Bâtiment SANIFIRST, objet de l'offre d'achat du Groupe SOFLUX



Bâtiment SANIFIRST à Gond-Pontouvre

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GOND-PONTOUVRE	AY 89	LA VALENCEAUDE	8 135 m ²	Bâti et Terrain
TOTAL			8 135 m ²	



Bâtiment SANIFIRST, objet de l'offre d'achat du Groupe SOFLUX

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/10/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 69
Portable : 06 22 98 30 98

Réf DS : 19973995
Réf OSE : 2024-16154-69125

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Président du GrandAngoulême

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 : Bâtiment industriel

Adresse du bien : LA VALENCEAUDE
16 160 GOND-PONTOUVRE

Valeur : **1 254 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

1 - CONSULTANT

GrandAngoulême.

Affaire suivie par : Madame BASSEREAU Mathilde.

2 - DATES

de consultation :	20/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	23/10/2024

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

Projet de cession à l'entreprise Soflux.

Le consultant indique une proposition d'achat en date du 4/07/2024 par l'entreprise SOFLUX pour un prix de 1 000 000,00 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

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

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

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.

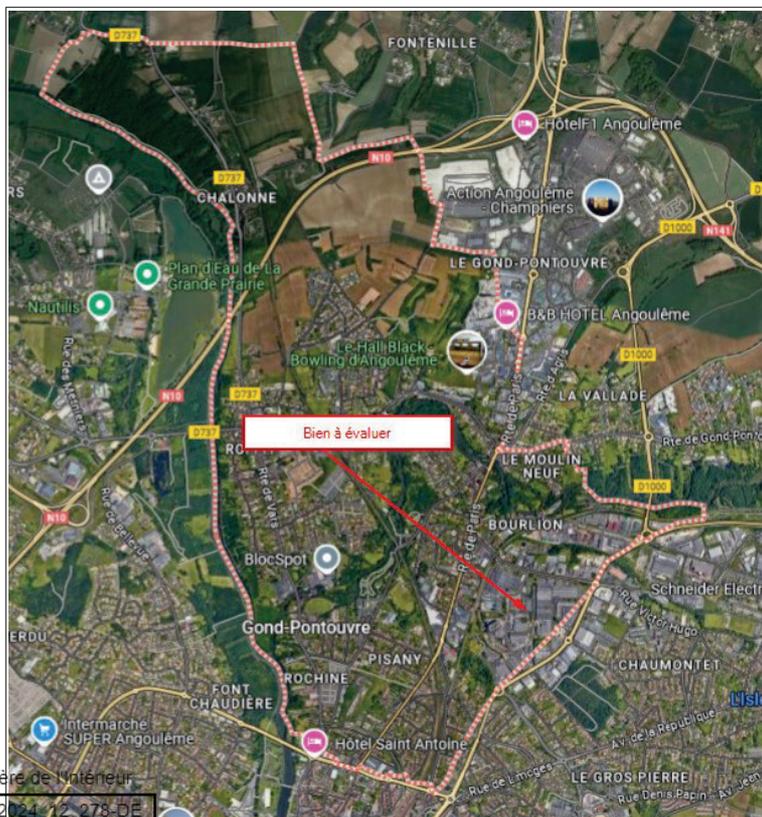
Au sud de la commune la ligne ferroviaire Angoulême-Limoges se sépare de celle de Bordeaux-Paris et longe la Touvre.

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

Le bien à évaluer est situé au Sud-Est de la commune au sein d'une zone d'activité.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

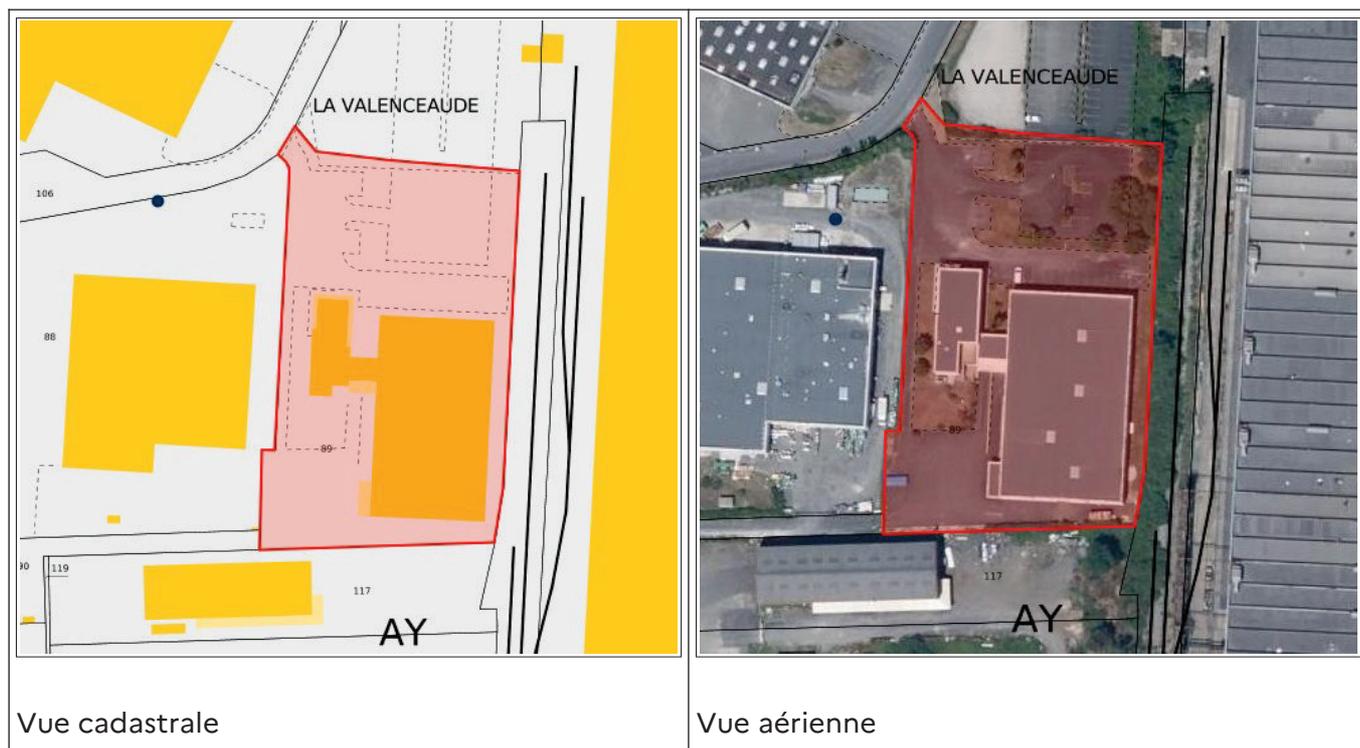
Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GOND- PONTOUVRE	AY 89	LA VALENCEAUDE	8 135 m ²	Bâti et Terrain
TOTAL			8 135 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien à évaluer correspond à un bâtiment construit en 2004.

Il se compose d'un hall de production et de locaux techniques pour une surface de 2 057,21 m², de locaux à usage de showroom et commerciaux pour 181,90 m² et de bureaux et salles de réunion pour 363,54 m².

La visite n'a pu être effectuée en raison du contexte social de l'entreprise occupante.

Le consultant a transmis des photos en nombre suffisant pour procéder à l'évaluation.

Elles font apparaître un bâtiment en état d'entretien normal.

Le parking autour est bitumé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

4.5. Surfaces du bâti

Surface bâtiment		
Descriptif	Surface	Proportion
Atelier- Entrepôt		
Production	1 911,29	
Emballage	52,95	
Labo	15,23	
SAS Expédition	35,92	
Vestiaire Homme	27,82	
Vestiaire Femme	14,00	
Total Atelier- Entrepôt	2 057,21	79,04
Commerce		
Accueil	19,26	
Hall	28,23	
ShowRoom	84,14	
Réunion	10,43	
Commercial 1	24,07	
Commercial 2	15,77	
Total Commerce	181,90	6,99
Bureaux		
Bureau Production	13,92	
Bureau Etude	14,54	
Bureau Qualité	14,54	
Bureau Expédition	11,88	
Sanitaire	5,42	
Salle de repos	20,35	
Circulation	17,58	
Ménage	3,21	
Bureau PDG	33,00	
Bureau NG	29,35	
Assistant PDG	14,55	
Bureau 5	20,79	
Comptabilité	23,12	
Archives repro	20,87	
Circulation	37,76	
Sanitaire	17,00	
Kitchenette	15,09	
Salle de conférence	50,57	
Total Bureaux	363,54	13,97
Total général	2 602,65	100,00

La surface totale du bâti est estimée à 2 602,65 m² suivant les plans transmis par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété du Grand-Angoulême suivant acte de transfert en date du 24/06/2019.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est loué à la Société PRESTO+ jusqu'au 31/03/2025 , suivant congé transmis en date du 13/09/2024, et moyennant un loyer annuel de 110 927,88 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024
Publication : 24/12/2024

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques industrielles et artisanales.



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.

Modification simplifiée n°2 arrêtée le 19/05/2022.

Modification simplifiée n°3 arrêtée le 7/07/2022.

Modification n°3 arrêtée le 24/01/2023.

Modification simplifiée n° 4 approuvée le 15/02/2024.

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par la méthode par le revenu.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

S'agissant d'un bâtiment comportant des entrepôts/unité de production, des bureaux et une zone à usage commercial et présentant une grande surface, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (08/2021 à 08/2024) de biens de même nature au sein de l'agglomération angoumoisine.

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Superficie terrain	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Descriptif
1	154//C/366/365/	GOND PONTOUVRE	186 RTE DE PARIS	12/08/2021	1 562	3 958	750 000,00	480,15	Un ensemble immobilier à usage commercial comprenant : bâtiment à usage de magasin, stockage et bureaux, terrain à usage de parking attenant
2	166//BA/107//	L'ISLE D'ESPAGNAC	5365 RUE DE L EPARGNE	09/03/2023	1 200	838	450 000,00	375,00	Un ensemble immobilier comprenant : -Un bâtiment à usage d'entrepôt sur deux niveaux. -Un bâtiment à usage d'entrepôt sur un niveau, élevé pour partie sur cave. Terrain.
3	166//AB/209//	L'ISLE D'ESPAGNAC	67 AV MARYSE BASTIE	15/09/2021	1 600	4 153	768 000,00	480,00	Un bâtiment à usage commercial avec parkings, voie de circulation et terrain attenant.
4	166//AI/176/179/	L'ISLE D'ESPAGNAC	111 RUE DE LA QUINTINIE	06/07/2022	839	5 445	604 273,00	720,23	Un bâtiment à usage principal d'entrepôt et de commerce de gros de matériaux de construction avec bureaux liés.
5	154//C/3446/3000/3448/3006/3002/3450/	GOND PONTOUVRE	6060 RTE DE L ISLE D ESPAGNAC	11/05/2023	3 205	7 859	500 000,00	156,01	Un ensemble immobilier comprenant un bâtiment à usage de bureaux et un terrain avec parking.
6	154//AE/223//	GOND PONTOUVRE	9004 RTE DE PARIS	12/03/2024	2 013	8 833	500 000,00	248,39	Un ensemble immobilier à usage industriel et commercial, composé de : bureaux en simple rez-de-chaussée, un magasin de pièces neuves avec mezzanine, un atelier d'entretien poids lourds, avec trois fosses de maintenance dont une comblée, un banc de freinage avec fosse de vidange, un portique de distribution d'huile, une aire de lavage des véhicules, des zones de stationnement, de circulation et de stockage.
7	166//AM/483/481/251/	L'ISLE D'ESPAGNAC	6414 IMP DU DOC JEAN	29/04/2024	2 200	3 678	510 000,00	231,82	Un entrepôt, divers bâtiments et terrain
8	271//AK/39//	PUYMOYEN	2 RUE DES ENTREPRISES	01/07/2022	1 000	3 249	352 452,00	352,45	Un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux
9	113//AP/58//	LA COURONNE	2 RTE DE BREUTY	12/01/2024	1 210	5 550	415 000,00	342,98	Un bâtiment à usage commercial comprenant : magasin, cinq bureaux, cuisine, wc, atelier, réserve, garage, grenier. Terrain.
10	154//C/2946/2654/	GOND PONTOUVRE	LA VALENCEAUDE	05/06/2023	5 039	18 379	1 100 000,00	218,30	Un immeuble à usage industriel comprenant deux bâtiments représentant une surface globale de 5.039 m ² , répartie, savoir : . . . stockage : 1.579 m ² . atelier : 2.730 m ² . bureaux : 410 m ² . locaux sociaux : 190 m ² . locaux techniques : 130 m ²
11	166//BA/146/144// et 154//C/3432/3434/	L'ISLE D'ESPAGNAC	26 AV DU MARECHAL JUIN	12/01/2023	1 678	8 725	1 350 000,00	804,53	Un bâtiment d'approximativement 1 700m ² en l'état (à réhabiliter)
12	166//AZ/288//	L'ISLE D'ESPAGNAC	1 AV DU MARECHAL JUIN	16/12/2022	1 620	8 973	850 000,00	524,69	Un bâtiment industriel comprenant : 1°- Un local commercial loué à la société Sonepar : - rez-de-chaussée : aire de vente, comptoir de vente, open space, bureau du directeur, salle de - étage : une réserve. Réunion, deux réserves, réception, coin cuisine, placard, w.c. ; 2°- Un local commercial loué à la société ATLANTIC MEDICAL : - rez-de-chaussée : espace vente, quatre bureaux, trois réserves, deux sanitaires ; - étage : mezzanine. Parkings et jardin à usage commun.
13	154//AY/117/119/	GOND PONTOUVRE	LA VALENCEAUDE	22/05/2024	805	3 599	482 000,00	598,76	Un ensemble immobilier comprenant bâtiment industriel et terrain autour.
								Moyenne	425,64
								Médiane	375,00

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 425,64 €/m² avec un prix minimum de 156,01 €/m², un prix maximum de 804,53 €/m² et un prix médian de 375,00 €/m².

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024



Terme 1



Terme 2



Terme 3



Terme 4



Terme 5



Terme 6

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024



Terme 7



Terme 8



Terme 9



Terme 10



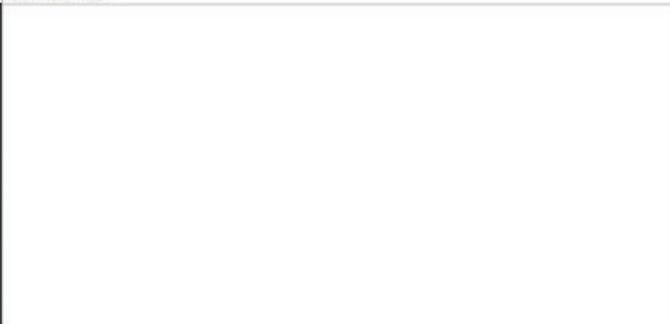
Terme 11



Terme 12



Terme 13



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Dans le cadre de l'étude par la méthode par le revenu, les données extraites de la côte Callon 2024 indiquent les valeurs suivantes par nature de bien.

Les commerces de 3^{ème} catégorie ont été retenus. Ils correspondent à des boutiques de qualité courante, correspondant à un showroom d'entreprise.

Calcul Taux de rendement – Données Côte CALLON 2024					
	Type				
	Locaux industriels	Entrepôts	Commerces 3 ^{ème} catégorie	Bureaux anciens rénovés	
				Mini	Maxi
Ventes en €/m ²	689,00	479,00	470,00	460,00	1 040,00
Location m ² /an	51,00	40,00	54,00	42,00	81,00
Taux de rendement	7,40	8,35	11,49	9,13	7,79
Moyenne Taux de rendement par type	7,88		11,49	8,46	
Moyenne Taux de rendement global	9,28				

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

Méthode par comparaison :

Les termes 2 – 8 – 10 et 13 sont écartés : ils correspondent à des immeubles uniquement à usage industriel ou d'entrepôts.

Le terme 3 est écarté il correspond uniquement à un commerce.

Le terme 5 n'est pas retenu, il correspond à des bureaux.

Le terme 7 est en mauvais état avec présence de pollution et d'amiante (bien évalué par le Pôle d'Evaluation Domanial - il est écarté.

Le terme 11 présente un prix élevé bien que l'acte notarié indique qu'il est à réhabiliter ; il est écarté.

Les termes 1 – 4 – 6 – 9 et 12 sont retenus ; ils présentent un prix moyen de **463,29 €/m²**.

La valeur vénale du bien est estimé par la méthode par comparaison à :

$$2\ 602,65\ m^2 \times 463,29\ €/m^2 = 1\ 205\ 781,71\ € \text{ arrondi } 1\ 205\ 000,00\ €.$$

Méthode par le rendement :

S'agissant d'un immeuble mixte comprenant des locaux à usage de bureaux, de showroom (commerce) et de production et stockage, un taux par structure est appliqué au prorata de la surface par type de bien (cf 4.5).

Le loyer annuel est de 110 927,88 €.

Les taux de rendements sont issus des données de la côte Callon 2024 (cf 8.1.2) .

- Bureaux : (110 927,88 x 13,97%) / 8,46 % = 183 175,23 €
- Magasin : (110 927,88 x 6,99%) / 11,49 % = 67 483,54 €
- Entrepôts/Production : (110 927,88 x 79,04 %) / 7,88 % = 1 112 657,31€

Soit une valeur vénale totale de 1 363 316,09 € arrondi à **1 363 000,00 €**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

Afin de corroborer cette valeur le taux moyen des taux de rendements tous types confondu appliqué au loyer actuel indique une valeur vénale de :

$$110\,927,88 \text{ €} / 9,28 \% = 1\,195\,343,53 \text{ €} \text{ arrondi à } \mathbf{1\,195\,000,00 \text{ €}}.$$

La valeur vénale suivant les trois méthodes est de :

	Valeur vénale
Méthode par comparaison	1 205 000,00 €
Méthode par le rendement par type de locaux	1 363 000,00 €
Méthode par le rendement globale	1 195 000,00 €

La valeur vénale se situe dans la moyenne de ces trois valeurs soit :

$$\mathbf{1\,254\,333,33 \text{ €} \text{ arrondi à } 1\,254\,000,00 \text{ €}}$$

Pour information : le bien a été évalué en date du 26/09/2019 pour une valeur vénale estimée de 1 200 000,00 €.

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 **1 254 000,00 €**.

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 1 128 600,00 € (arrondie).

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 élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.*

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024

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 le Directeur départemental des Finances publiques de
la Charente-Maritime par délégation,

L'adjoint du Directeur du pôle Fiscal – Domaine – Moyens,



Stéphane PELÉ

Administrateur des Finances Publiques Adjoint

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20241219-2024_12_278-DE

Accusé certifié exécutoire

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Réception par le préfet : 23/12/2024

Publication : 24/12/2024