

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 11 JUIN 2026

**Délibération n°2026.06.096.B**

**Cession de deux parcelles AH436 et AH440 (lot a), parc d'activité Euratlantic, Fléac**

**LE ONZE JUIN DEUX MILLE VINGT SIX à 17 h 00**, 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** : 05 juin 2026

**Secrétaire de Séance**: Thierry BOUILLEAU

Membres en exercice: **27**

Nombre de présents: **23**

Nombre de pouvoirs: **4**

Nombre d'excusés: **0**

**Membres présents** : Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Thierry BOUILLEAU, Michel BUISSON, Gérard DESAPHY, Maud FOURRIER, Hélène GINGAST, Michel GOMEZ, Thierry HUREAU, Samantha LANDREAU, Francis LAURENT, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Calixte ROCHETEAU, Gérard ROY, Morgan VANDESTICK, Elise VOUVET, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

**Ont donné pouvoir** : François ELIE à Pascal MONIER, Michaël LAVILLE à Calixte ROCHETEAU, Stéphanie MARCHAND à Samantha LANDREAU, Gilbert PIERRE-JUSTIN à Elise VOUVET,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 JUIN 2026**

**DÉLIBÉRATION  
N°2026.06.096.B**

Rapporteur : Monsieur ROY

**CESSION DE DEUX PARCELLES AH436 ET AH440 (LOT A), PARC D'ACTIVITE EURATLANTIC, FLEAC**

**PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"**

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : SE DÉVELOPPER DURABLEMENT

Enjeux : [30101 -3) POLITIQUE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE]

**OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**



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

La société RENAUPLATRE, spécialisée dans les travaux d'isolation et de plâtrerie, est présente depuis 2006 sur la commune de Fléac, au sein du Parc d'Activités Euratlantique.

Cette société a sollicité la communauté d'agglomération de GrandAngoulême afin d'acquérir les parcelles cadastrées AH0436 et AH0440, situées dans l'enceinte clôturée de son site, dans le but de régulariser une situation qui remonte à l'aménagement du site.

Il s'agit des parcelles suivantes situées au sein du Parc d'Activités Euratlantique, sur la commune de Fléac :

Commune	Adresse / Lieu-dit	Section	Parcelle	Surfaces en m <sup>2</sup>	Nature
FLÉAC	Chiron de la Gounerie Parc d'Activités	AH	436	246	Terrains en zone UX
		AH	440	26	
TOTAL				<b>272</b>	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

**Je vous propose,**

**D'APPROUVER** la cession des parcelles cadastrées AH0436 et AH0440, situées sur la commune de Fléac, à la société RENAUPLATRE ou à toute entité portant le projet pour son compte (notamment la SCI D'ANJOU représentée par Monsieur RENAUDEAU Guy), pour un montant total de 7 072 € HT, soit 8 486,40 € TTC.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer les actes à intervenir (compromis, acte notarié...).

**D'IMPUTER** la recette au budget annexe aménagement des zones d'activités.

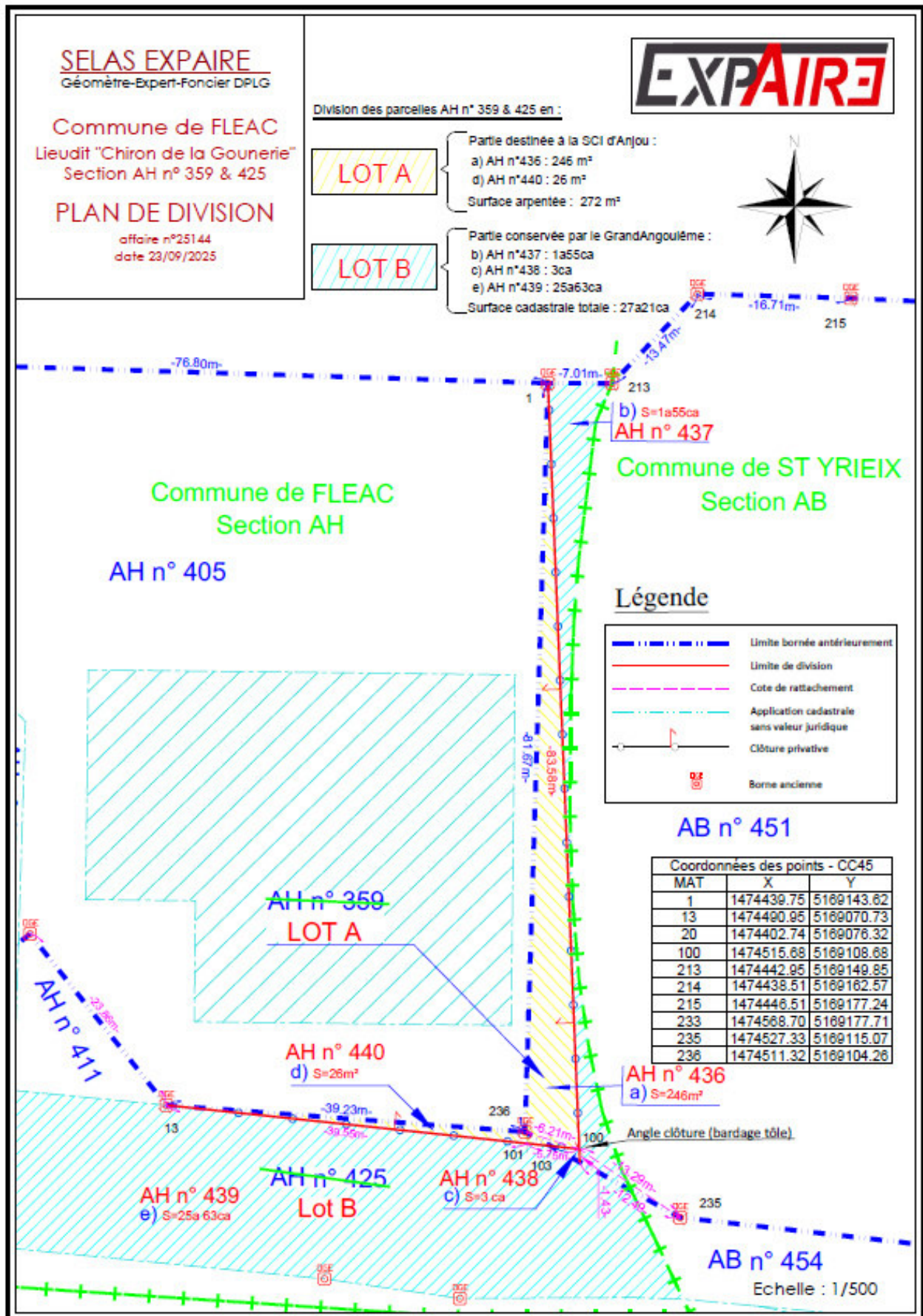
<b>Pour : 27</b> <b>Contre : 0</b> <b>Abstention : 0</b> <b>Non votant : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE BUREAU COMMUNAUTAIRE</b> <b>A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071837-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071847-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026

Publication : 19/06/2026



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071857-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/12/2023

Direction départementale des Finances Publiques de LA  
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly  
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

PA Euratlantique – AB0451 et AH359 (lot n°29) – St-Yrieix-sur-  
Charente

Réf DS: 15001076

Réf OSE : 2023-16358-88139

Monsieur le Président de Grand-Angoulême

## 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 :* Parcelles en nature terrain à bâtir

*Adresse du bien :* 11 Rue de l'Europe – 16710 Saint-Yrieix-Sur-Charente

*Valeur :* 256 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

## 1 - CONSULTANT

Grand-Angoulême.

Affaire suivie par : Mme Mathilde BASSEREAU – Gestion du Patrimoine - 05 45 38 57 63.

## 2 - DATES

de consultation :	15/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	15/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage la cession d'un lot (lot n° 29) situé au sein du parc d'activité dénommé Euratlantique sur les communes de Saint-Yrieix-sur-Charente et de Fléac.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE

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

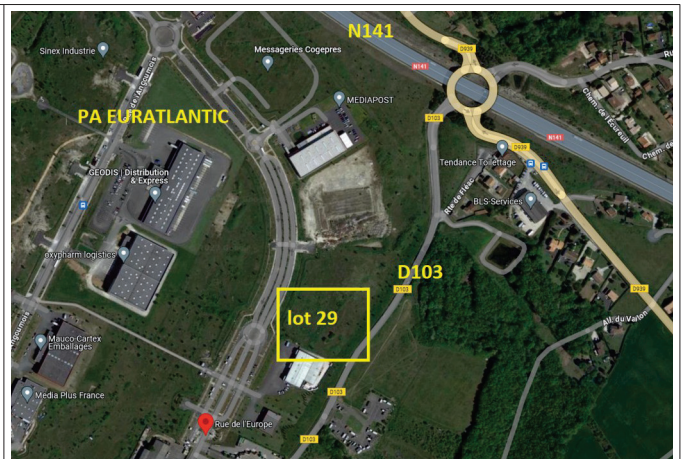
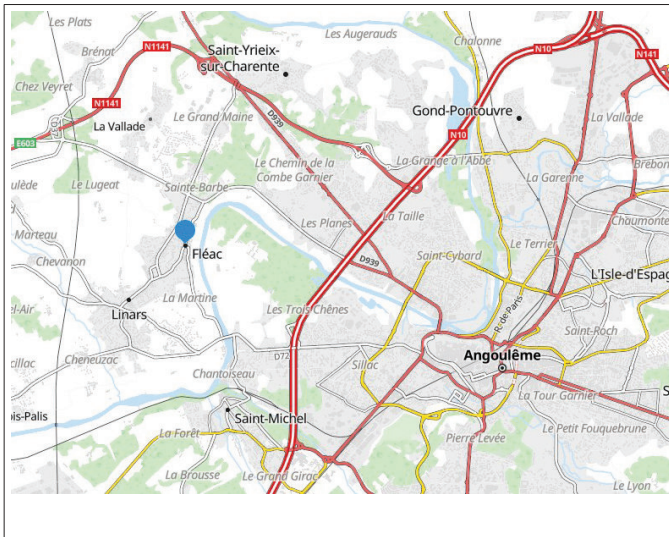
Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le lot n° 29 du parc d'activités EURATLANTIC se situe à cheval sur les communes de Fléac et de Saint-Yrieix-sur-Charente, à environ 5 km à l'ouest d'Angoulême.

Localisé au nord de la commune de Fléac et au sud de la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente, le PA EURATLANTIC est bien situé à proximité de la N141 accessible par la D103, ce qui permet un accès rapide à la N10, voie majeure de l'axe nord-sud entre Poitiers et Bordeaux.



Localisation du site au sein de la commune.

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

Les parcelles à évaluer se positionnent à l'est de la zone avec une bonne visibilité avec une accessibilité immédiate à la D103.



Accuse de réception - Ministère de l'Intérieur  
Situation sur les communes

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE



Emplacement du lot n° 29 au sein du parc

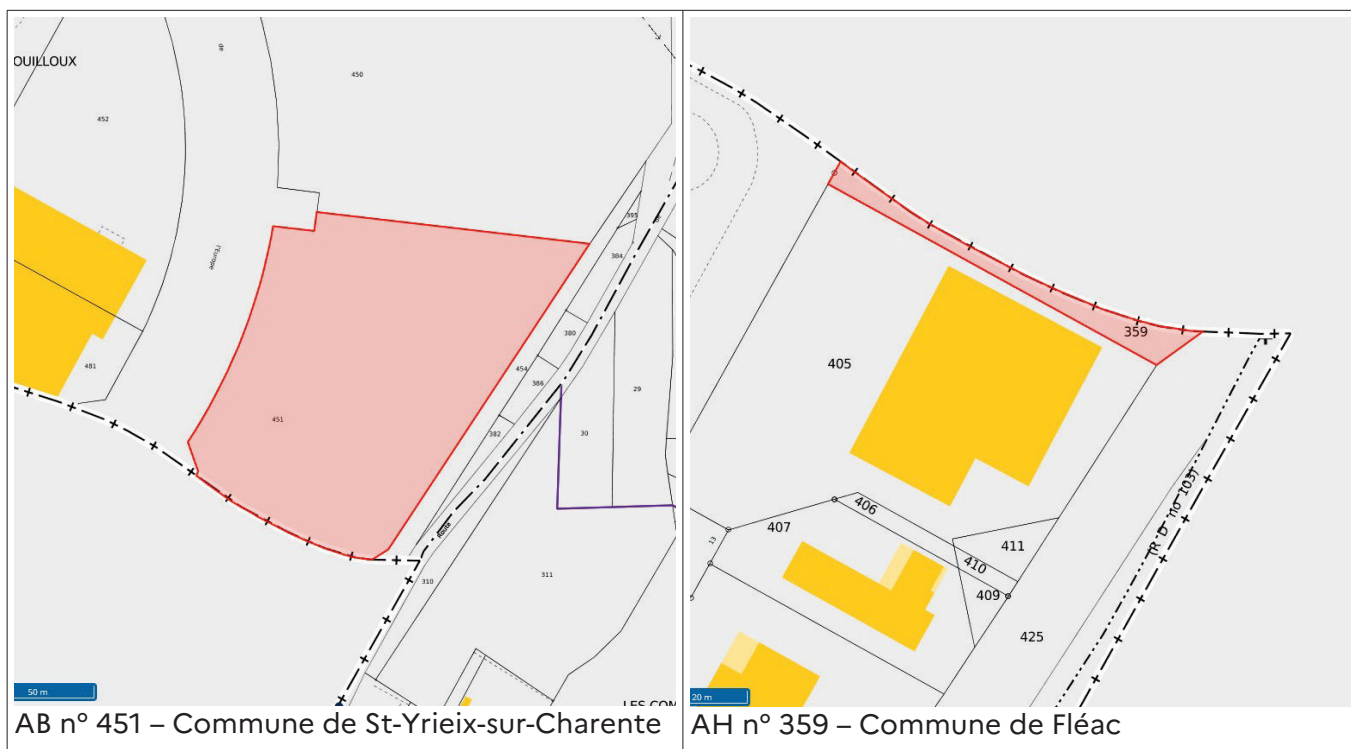
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Yrieix-sur-Charente	AB n°451	Le Coteau Fouilloux	16 304 m <sup>2</sup>	Parcelle en nature de terrain à bâtir
Fléac	AH n° 359	Chiron de la Gounerie	385 m <sup>2</sup>	
TOTAL			16 689 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif

Le lot n° 29 assis sur les deux parcelles citées supra offre une configuration harmonieuse en nature de terrain à bâtir. Tous les réseaux sont présents.



Vue de la D103  
 016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE



Vue du centre de la zone

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
 Publication : 19/06/2026

#### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle appartient à Grand-Angoulême.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont en zone UX du PLUI du Grand-Angoulême . 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 du Grand Angoulême approuvé le 05/12/2019 dont la dernière modification connue est la modification simplifiée n° 4 approuvée le 16/03/2023.

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

Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

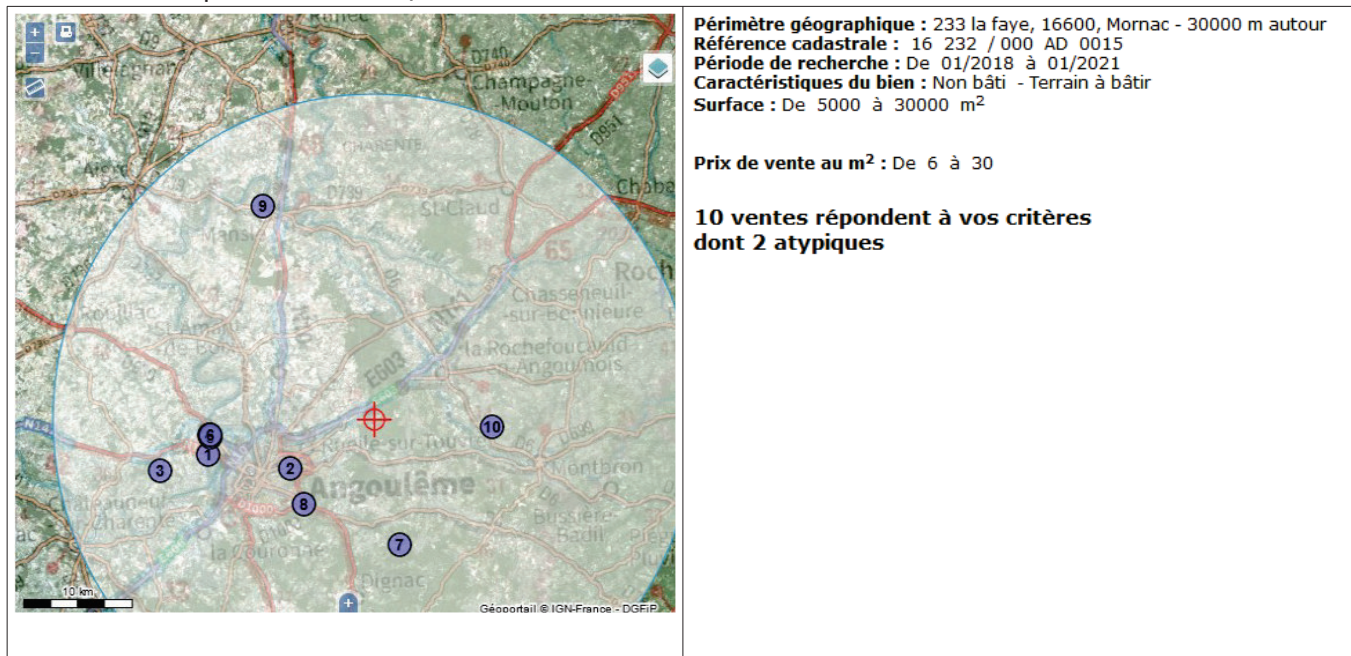
Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Le choix des recherches s'est porté sur des terrains à bâtir de 5 000 à 30 000 m<sup>2</sup> compris dans une fourchette de prix de 6 à 30 €/m<sup>2</sup>.



TC n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	PLU	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature2)
1	138//AM/ 78//410/407/408	FLEAC	SAINTE BARBE	27/02/2018	1AUa	6007	90 105	15,00	Terrain à bâtir destiné à l'habitat. <b>ÉCARTÉ</b>
2	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS 8, rue Marie Marvingt	16/07/2018	UXa	11000	275 000	25,00	Terrain à bâtir vendu par Grand Angoulême à NEXIMMO 106 dans PARC D'activité tertiaire de Bel Air (lot 14). SDP 10 726 m <sup>2</sup> . Terrain viabilisé
3	348//AW/37//	SAINT-SATURNIN	LES GRANDES VIGNES	28/03/2018		7859	115 000	14,63	Terrain à bâtir vendu par Lotisseurs à Sté Publique Locale Grand Angoulême Mobilité Aménagement. Destiné à la construction d'habitations individuelles. <b>ÉCARTÉ</b>
4	358//AB/442//443	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	1AUX devenu UX depuis	19426	291 390	15,00	Terrain à bâtir en ZAC vendu par Grand Angoulême Lotissement Lots 22 et 23 du Parc EURATLANTIC. Desservi par les réseaux
5	358//AB/452//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	1AUX devenu UX depuis	10525	157 875	15,00	Terrain à bâtir en ZAC vendu par Grand Angoulême Lotissement Lot 30 Parc EURATLANTIC Desservi par les réseaux
6	358//AB/446//447	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	1AUX devenu UX depuis	21721	290 000	13,36	Terrain à bâtir en ZAC vendu par Grand Angoulême Lotissement Parc EURATLANTIC Desservi par les réseaux
7	368//A/ 1585//1588	SERS	JEAN DE SERS	04/06/2020	UD	5044	50 000	9,91	Terrain à bâtir en zone Udb extension urbaine boisée – <b>ÉCARTÉ</b>
8	374//AN/488//	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	UX	21400	410 000	19,16	Terrain à bâtir non desservi par les réseaux
9	206//B/1819//818	MANSLE	CHAMPS BOUYIERS	27/12/2019	UX	9817	58 902	6,00	Terrain à bâtir en lotissement ZA les Champs Bouyiers, lot n° 3 et 4
10	353//ZD/90//	MOULINS-SUR-TARDOIRE	LES BRANDES	15/02/2018		7830	47 000	6,00	Terrain à bâtir vendu par particulier à particulier. <b>ÉCARTÉ</b>

15,58 Moyenne

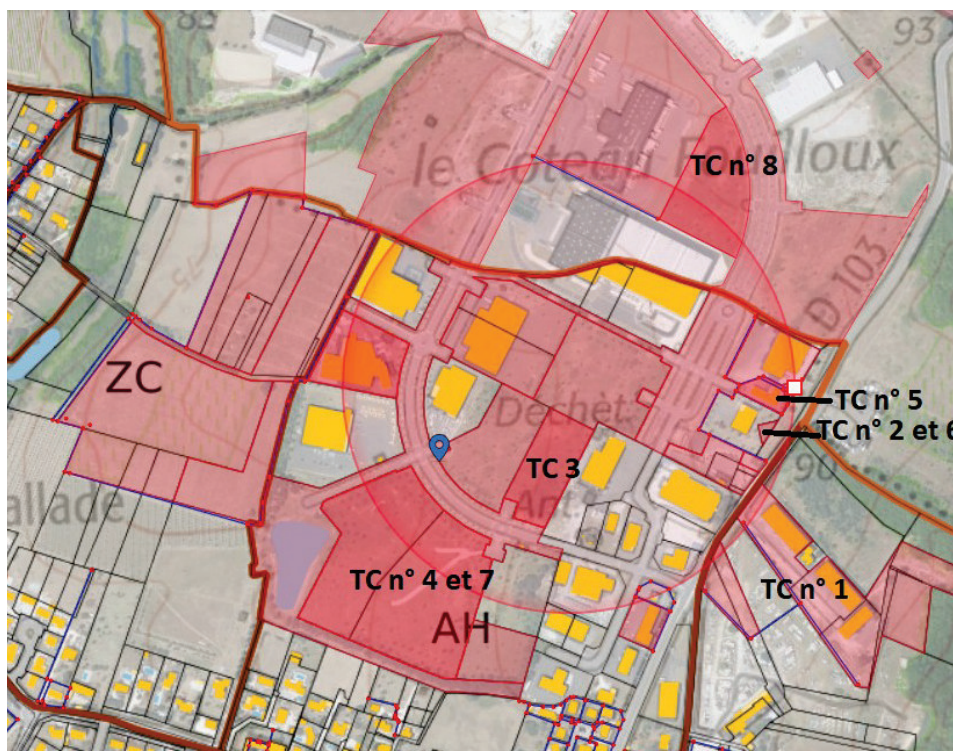
14,87 Moyenne des TC viabilisés

Sur les communes composant le Grand-Angoulême, le prix de vente des terrains situés en zone UX est de **15,68 €/m<sup>2</sup>**. On note une forte disparité du prix/m<sup>2</sup> entre les zones d'activités.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
Publication : 19/06/2026

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – Géofoncier – Recherche des ventes de terrains sur la ZA Euratlantic.**



Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbani- sme	Prix HT	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	21/12/2021	Le grand Maine	AN 442 et 444	3 004 m <sup>2</sup>		UX	45 000 €	14,98 €	Un partie de ces parcelles est située en ER ( ER N)B20 / aménagement d'un rond-point par le Département). Vente entre particuliers
2	26/10/2021	Chiron de la Gounerie	AH 424	292 m <sup>2</sup>		UX	4 380 €	15,00 €	Parcelle évaluée en 2021 à 7,50 €/m <sup>2</sup> en raison de la configuration, de la faible superficie et de la position en fond de parcelle. Vendue par GA à SCI
3	17/06/2021	Les Voutes	AH n° 300	7 017 m <sup>2</sup>		UX	105 255 €	15,00 €	Vendu par GA à SCI
4	28/12/2020	Les Voutes	AH 302 et 303	33 641 m <sup>2</sup>		UX	504 615 €	15,00 €	Vendu par GA à SCI – lots 4 et 5 du lotissement dénommé parc d'activités EURATLANTIC
5	08/04/2020	PA Fléac – Chiron de la Gounerie	AH 406, 407, 409, 410	1 554 m <sup>2</sup>		UX	23 310 €	15,00 €	Vendu par Sci à SCI Lot 14 du lotissement dénommé parc d'activités EURATLANTIC
6	10/03/2020	Chiron de la Gounerie	AH 409, 410, 411	292 m <sup>2</sup>		UX	4 380 €	15,00 €	Même bien que le TC n° 2 – Vendu par GA à SCI, vente après division du lot 18 du lotissement dénommé parc d'activités EURATLANTIC à usage desserte les lots, bassin d'infiltration, Etc
7	28/01/2020	Les voutes	AH 302 et 303	33 641 m <sup>2</sup>		UX	504 615 €	15,00 €	Même bien que le terme n° 4 après division
8	12/12/2019	Le Coteau Fouilloux – St Yrieix	AB 452	10 525 m <sup>2</sup>		UX	157 875 €	15,00 €	Vendu par GA à SCI
							moyenne	15,00 €	
							dominante	15,00	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 Le prix de vente moyen des terrains situés sur la ZA Euratlantic est de 15 €.

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/06/2026  
 Publication : 19/06/2026



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

Le responsable du pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par Procuration  
l'Inspecteur principal des Finances Publiques  
FRÉDÉRIC DAGUE

Frédéric DAGUE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260611-2026\_06\_96B-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.