

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 04 JUIN 2026**

Délibération n°2026.06.235

Cession de la parcelle CW673 sise 2 rue de Saint-Exupéry à Angoulême

LE QUATRE JUIN DEUX MILLE VINGT SIX 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 : 29 mai 2026

Secrétaire de Séance: Guillaume CHUPIN

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **65**

Nombre de pouvoirs: **9**

Nombre d'excusés: **1**

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Sarah AMRANI, Brigitte BANIZETTE, Jean-Luc BEURCQ, Eric BIOJOUT, Karine BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Thierry BOUILLEAU, Fadila BOUTAYEB, Michel BUISSON, Christine CAMUS, Stéphane CHAPEAU, Hortense CHARTIER-CHEVALERIAS, Guillaume CHUPIN, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Gérard DESAPHY, Fabienne DOUCET, Laurent DUGUE, Nathalie DULAIS, Matthieu DUSSAIGNE, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Ludovic GERBOU, Hélène GINGAST, Michel GOMEZ, Jérôme GRIMAL, Rémi HUMBERT, Thierry HUREAU, Pascal JAUMARD, Samantha LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Daniel MAGNIER, Lionel MAHERAULT, Annie MARAIS, Annie MARC, Stéphanie MARCHAND, Patrick MARDIKIAN, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Philippe MONJARRET, Bénédicte MONTEGU, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Coralie PASQUIER, Dominique PEREZ, Thierry PERONNAUD, Yannick PERONNET, Anne-Aziliz PETIT-LOUBOUTIN, Jean-Philippe POUSSET, Calixte ROCHETEAU, Hugo ROUGIER, Gérard ROY, Magali SAINT HILAIRE, Morgan VANDESTICK, Lucy VIOLIN, Elise VOUVET, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Aurélie ZADRA, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Jacky BONNET à Jean-François DAURE, Catherine BRIE à Stéphane CHAPEAU, Frédéric CROS à Gérard DESAPHY, François ELIE à Pascal MONIER, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Charlène MESNARD-CALMELS à Jean-Philippe POUSSET, Gilbert PIERRE-JUSTIN à Stéphanie MARCHAND, Maryline VINET à Michel GOMEZ, Zalissa ZOUNGRANA à Elise VOUVET,

Excusé(s): Damien RONDEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026
Publication : 18/06/2026

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 JUIN 2026

**DÉLIBÉRATION
N°2026.06.235**

Rapporteur : Monsieur ROY

CESSION DE LA PARCELLE CW673 SISE 2 RUE DE SAINT-EXUPERY A ANGOULEME

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UNE AGGLO QUI DEVELOPPE ET PREND SOIN DE SES RESSCES AU SERVICE DES POL CTAIRES ET DES CITOYENS

Ambition : UN PATRIMOINE ENTRETENU ET VALORISÉ

Enjeux : [90501 -9) UN PATRIMOINE ENTRETENU ET VALORISÉ]

GrandAngoulême est propriétaire de la parcelle CW673 (à l'origine CW304) sise 2 rue de Saint-Exupéry à Angoulême.

Le terrain a été acheté à la ville d'Angoulême au prix de 87 000 € en 2012 La maison présente sur la parcelle a été déconstruite par la ville d'Angoulême. Une partie du terrain a été affectée à l'élargissement de la voirie publique dans le cadre de la réalisation du bus à haut niveau de service (BHNS). Le surplus de terrain d'une surface de 643 m² est actuellement libre de toute occupation.

Situation en 2009 :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026

Publication 218/06/2026

Situation en 2026 :



Une valorisation de ce terrain est envisageable en terrain à bâtir. Des frais de géomètre et d'étude de sol ont été engagés. Un certificat d'urbanisme (CU) positif a été obtenu pour la réalisation d'une habitation.

L'avis des Domaines a été obtenu le 11 mai 2026 pour un montant de 41 570 € (avis en annexe).

En 2024, une cession a été engagée avec l'appui de la société Agorastore (vente aux enchères en ligne) pour optimiser la vente.

La société a réalisé l'évaluation (39 000 €) et organisé la vente aux enchères avec la promesse d'avoir de bonnes offres. Malgré une publicité très large (rapport en annexe), la procédure n'a malheureusement pas eu les résultats attendus et l'enchère la plus élevée a été de 28 000 €. Compte tenu des frais liés aux enchères en ligne, la collectivité n'aurait perçu in fine que 17 200 € pour cette vente. Aussi, il a été décidé de ne pas donner suite à cette offre.

La convention et le mandat exclusif signés avec Agorastore précisent que « le mandant s'interdit après l'expiration du mandat exclusif, de vendre sans son concours à un acquéreur qui lui aurait été présenté par le mandataire ou dont il aurait eu connaissance au cours de la durée du mandat exclusif. »

Le mandat exclusif a été signé le 7 mars 2024. La période de commercialisation a eu lieu du 18 mars au 2 mai 2024.

Il existe un droit de suite au profit d'Agorastore (cf. Code du Commerce). Le délai doit être « raisonnable ». Il peut être considéré à 1 ou 2 ans. Il n'y a pas jurisprudence sur les délais.

Le 3 mai 2026, un des deux candidats ayant participé aux enchères en 2024 a fait une offre à 26 000 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026

Publication 318/06/2026

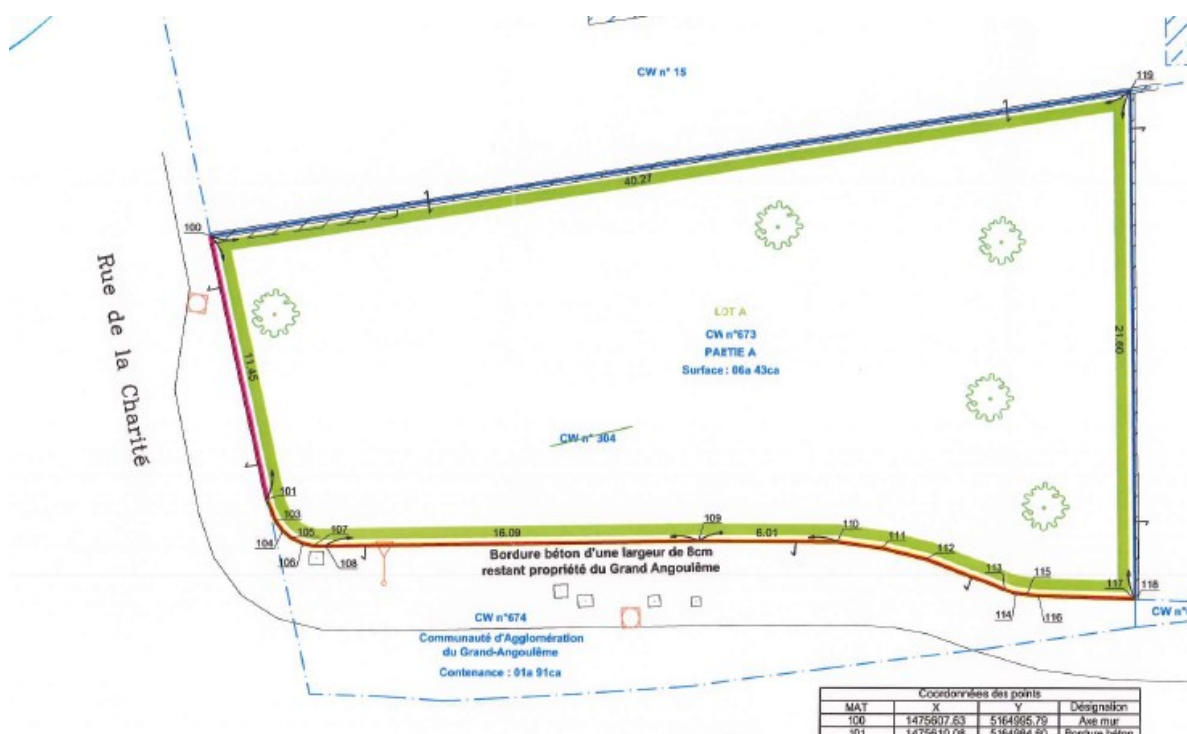
Vu l'avis des Domaines,

Je vous propose :

D'APPROUVER la cession de la parcelle cadastrée CW673 sur la commune d'Angoulême, d'une surface de 643 m², au prix convenu de 26 000 € hors taxe, 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 les actes à venir.

D'INSCRIRE la recette à Budget Annexe Transports et de constater les opérations d'ordre nécessaires à la sortie de l'actif du patrimoine de GrandAngoulême.



Pour : 74
Contre : 0
Abstention : 0
Non votant : 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

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026

Publication 418/06/2026

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de
la Charente - Maritime

Le 11/05/2026

24 avenue de Fétilly
BP 40587
17 021 LA ROCHELLE CEDEX 1
téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime
à
Monsieur le Président de la communauté
d'agglomération du Grand Angoulême

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laure CIAVALDINI
Courriel : laure.ciavaldini@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 00 96 68

Réf DS : 30616287
Réf OSE : 2026-16015-24167

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 : Terrain

Adresse du bien : 2 rue Antoine de Saint – Exupéry - Angoulême

Valeur : 41 570 €, 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

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026
Publication : 18/06/2026

1 - CONSULTANT

CA du Grand Angoulême

Affaire suivie par : Monsieur Beaugendre Stéphane

2 - DATES

de consultation :	13/04/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/04/2026

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

La collectivité souhaite céder un surplus de terrain acquis dans le cadre de la réalisation du transport en commun en site propre. La communauté d'agglomération du Grand Angoulême a essayé de céder la parcelle avec l'appui de la société Agorastore en 2024 suite à l'avis des domaines du 22/03/2021 (n°2021-16015-140548, parcelle estimée à 43 000 €), compte tenu des offres trop basses la collectivité a décidé de ne pas donner suite. Une proposition d'achat au prix de 26 000 € a été faite par un particulier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016 300071827 20260994 2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026

Publication : 18/06/2026

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

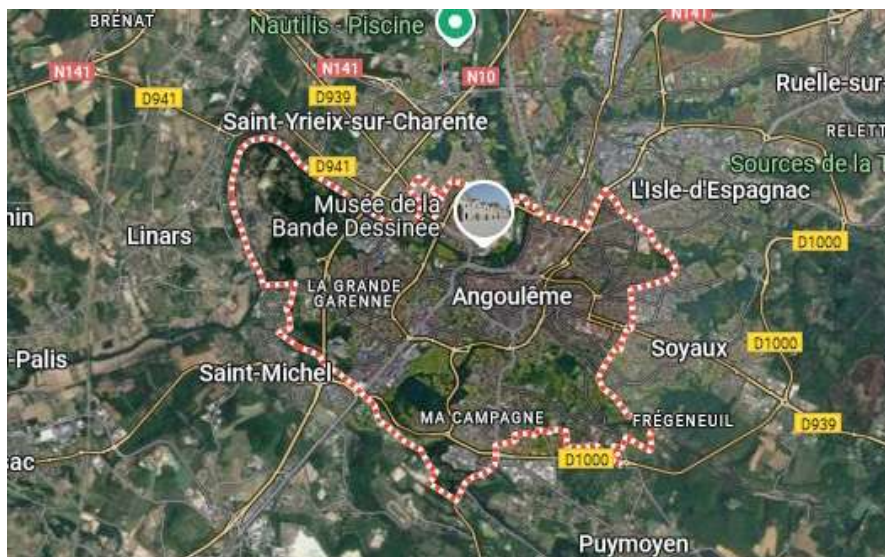
4.1. Situation générale

ANGOULÊME est une commune du sud-ouest de la France, préfecture du département de la Charente, au centre du département de la Charente, à 110 km de BORDEAUX à vol d'oiseau. Elle est aussi à 140 km de LA ROCHELLE, 40 km de COGNAC, 70 km de SAINTES, 100 km de LIMOGES.

La commune se trouve au croisement d'un important axe nord-sud, la N 10 PARIS-BAYONNE, et l'axe est-ouest LIMOGES-SAINTE, la RN 141 ROUTE Centre-Europe Atlantique.

La ville comporte d'une gare et est desservie par la LGV Sud Europe Atlantique.

ANGOULÊME est une commune urbaine.



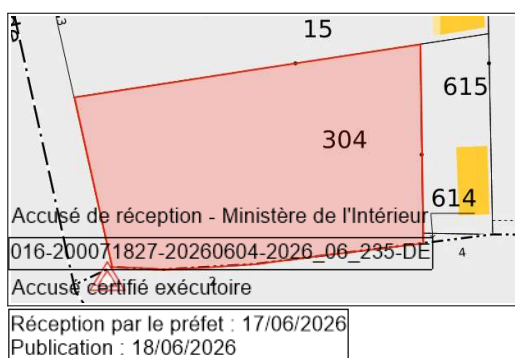
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

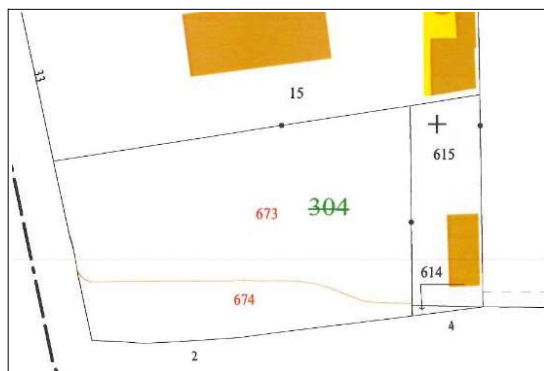
La parcelle à évaluer provient de la division de la parcelle mère CW 304 toujours active dans les fichiers cadastraux. Le terrain n'est pas viabilisé mais les raccordements sont disponibles en bordure de terrain côté rue de la Charité.

4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie parcelle	Nature réelle
ANGOULÊME	CW 673	2 rue Antoine de Saint-Exupéry	643m ²	Terrain nu
TOTAL			643 m ²	





4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est une parcelle en nature de terrain à bâtir. Elle est située à l'angle de la rue Saint-Exupéry et de la rue de la Charité, à l'Est de la ville d'Angoulême, au sein d'un quartier résidentiel individuel.



4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété du Grand-Angoulême suivant acte d'acquisition en date du 12/06/2014 auprès de la commune d'Angoulême pour un prix de 87 000 €.

La commune d'Angoulême l'avait elle-même acquise par exercice du droit de préemption suivant jugement rendu par le TGI d'Angoulême en date du 5/12/2013 pour un prix de 80 000 €, faisant suite à la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 12/03/2012 .

5.2. Conditions d'occupation

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
La parcelle est évaluée libre d'occupation.

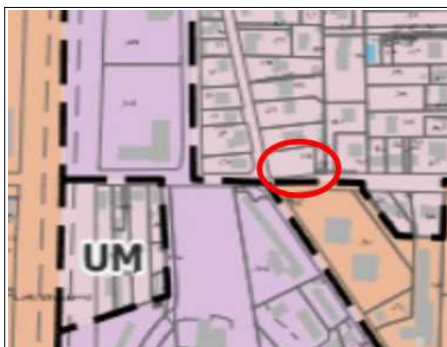
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026
Publication : 18/06/2026

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UM : Zone qui correspond aux emprises pouvant faire l'objet de mutation ou de requalification urbaine.



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, mise à jour le 17/02/2021. Modification n°3 approuvée le 23/01/2023. Modification simplifiée n°4 approuvée le 16/03/2023. Modification n°4 approuvée le 15/02/2024. Modification n°5 approuvée le 19/12/2024. Dernière approbation le 05/02/2026.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes de bien (01/01/2022 à 04/2026) en nature de terrain à bâtir en zone Um dans un périmètre élargi :

TC	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLUi	Observations
1	15//CY/437//	16	ANGOULEME	468 RUE DE BORDEAUX	29/07/2024	612	39 000	63,73	UM	TAB non viabilisé
2	15//CT/765/1083	16	ANGOULEME	RUE GEORGES FABIEN	15/03/2024	485	45 000	92,78	UM	TAB non viabilisé
3	15//CV/206/854	16	ANGOULEME	22 RUE HECTOR BERLIOZ	07/08/2025	565	75 000	132,74	UM	TAB non viabilisé avec abri
4	15//BD/211//	16	ANGOULEME	SOUS SAINT ROCH	10/01/2025	787	30 000	38,12	UM	TAB non viabilisé
5	15//CL/580//	16	ANGOULEME	5 RUE D'ALEXANDRIE	29/12/2022	730	40 000	54,79	UM	TAB non viabilisé
6	15//DT/32//	16	ANGOULEME	387 B RUE DE BASSEAU	28/04/2022	643	45 872	71,34	UM	Terrain
7	15//DI/284//	16	ANGOULEME	RUE DE BASSEAU	23/09/2024	1070	50 000	46,73	UM	TAB Clôturé
8	15//CY/443//	16	ANGOULEME	464 RUE DE BORDEAUX	14/11/2022	650	43 500	66,92	UM	Terrain
9	15//CZ/274/275	16	ANGOULEME	RUE DE LA CHARITE	22/11/2022	602	28 500	47,34	UM	Terrain avec abri et puits artésien et chemin d'accès (lot)
							Valeur moyenne	68,28		
							Valeur médiane	63,73		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200073827-20260604-2026_06_235-DE
Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 68,28 €/m², avec un prix minimum de 38,12 €/m², un prix maximum de 132,74 €/m² et un prix médian de 63,73 €/m².
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026
Publication : 18/06/2026

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant

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

La valeur moyenne s'établit à 68,28 €/m².

Le terme de comparaison 3 est écarté car il existe sur la parcelle une construction.

Le terme de comparaison 8 est écarté car il est complètement clôturé.

Le terme de comparaison 9 est écarté car il existe sur la parcelle des constructions et celle – ci est loti.

La valeur moyenne recalculée s'établit à 64,65 €/m², cette valeur est retenue.

La valeur vénale de la parcelle est estimée à :

643 m² x 64,65 €/m² = 41 569,95 € arrondie à 41 570 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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 41 570 €.

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 37 413 € (arrondie à 37 415 €).

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 haut 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.

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.*

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026

Publication : 18/06/2026

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 et par délégation
L'évaluatrice



Laure Ciavaldini

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260604-2026_06_235-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/06/2026

Publication : 18/06/2026

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.