DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 05 NOVEMBRE 2026

Délibération n°2026.11.186.B

Cession de parcelles situées dans la Zone Industrielle N°3 à L'Isle-d'Espagnac, site ex SAFEM

LE CINQ NOVEMBRE 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 : 30 octobre 2026
Secrétaire de Séance: Jean-Christophe CARDAILLAC

Membres en exercice: **29**
Nombre de présents: **25**
Nombre de pouvoirs: **3**
Nombre d'excusés: **1**

Membres présents : Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Thierry BOUILLEAU, Michel BUISSON, Jean-Christophe CARDAILLAC, Gérard DESAPHY, François ELIE, Maud FOURRIER, Michel GOMEZ, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Calixte ROCHETEAU, Gérard ROY, Morgan VANDESTICK, Elise VOUVET, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Hélène GINGAST à Morgan VANDESTICK**,** Samantha LANDREAU à Gérard DESAPHY**,** Stéphanie MARCHAND à Michel BUISSON**,**

Excusé(s): Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 NOVEMBRE 2026	**DÉLIBÉRATION N°2026.11.186.B**

Rapporteur : Monsieur ROY

CESSION DE PARCELLES SITUEES DANS LA ZONE INDUSTRIELLE N°3 A L'ISLE-D'ESPAGNAC, SITE EX SAFEM

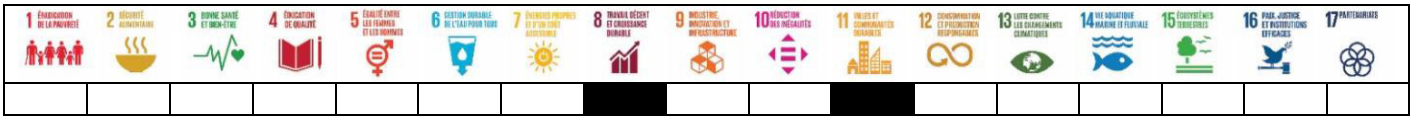
PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : SE DÉVELOPPER DURABLEMENT

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

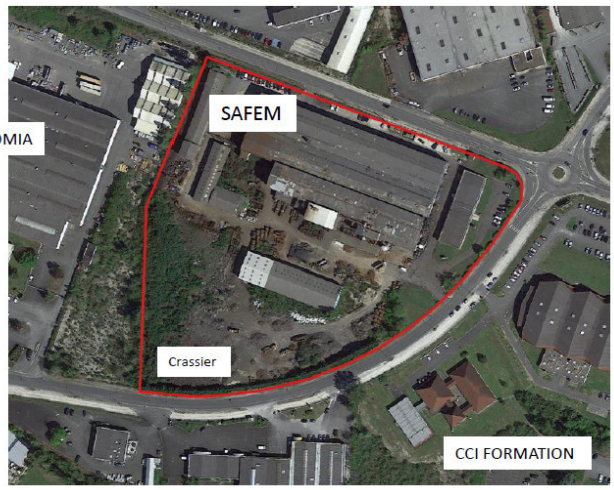
OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 8 : Création d'emploi et travail décent
ODD 11 : Réinvestissement des friches

Par délibération n°262 du 30 juin 2026, le conseil communautaire a approuvé le dépôt d'une offre auprès du liquidateur judiciaire et l'acquisition de l'ensemble immobilier ex SAFEM, composé des parcelles cadastrées section AA, numéros 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, situées 68 avenue Maryse Bastié, à L'Isle d'Espagnac, d'une surface totale de 3ha 82a 09ca, au prix de 250 000 € hors taxe, les frais d'acquisition étant à la charge de GrandAngoulême.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026



Par ordonnance en date du 15 juillet 2026 et par ordonnance rectificative en date du 28 août 2026 (corrigeant une erreur matérielle), le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce d'Angoulême a autorisé la cession de gré à gré de l'ensemble immobilier susvisé à GrandAngoulême.

Par courrier du 11 mai 2026, la société BTV Investissements, sise avenue Maryse Bastié, ZI n°3 à L'Isle d'Espagnac, représentée par son directeur Tony BONIFACI confirme son engagement à :

- acquérir l'ensemble immobilier susvisé au prix de 250 000 €,
- démolir l'ensemble du bâtiment et effectuer les opérations de dépollution prescrites,
- viabiliser le site,
- y déménager le siège de la société SERMAT actuellement situé sur la commune de Puymoyen,
- y construire un bâtiment pour l'entreprise SNGC, afin de regrouper et améliorer l'ergonomie du stockage de son matériel (actuellement disséminé sur plusieurs sites).

Vu l'avis des Domaines,

Je vous propose :

D'APPROUVER la cession des parcelles cadastrées section AA, numéros 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, situées 68 avenue Maryse Bastié, à L'Isle d'Espagnac, d'une surface de 3ha 82a 09ca, au prix de 250 000 € hors taxe, à la société BTV Investissements, sise avenue Maryse Bastié, ZI n°3 à L'Isle d'Espagnac, ou à toute autre société agissant pour son compte, en vue d'y mettre en œuvre les projets de relocalisation de la SERMAT et de SNGC, les frais d'acquisition étant à la charge de l'acquéreur.

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

DE CONSTATER la sortie de l'actif des terrains et immeubles situés sur les parcelles cadastrées section AA, numéros 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, sises 68 avenue Maryse Bastié, à L'Isle d'Espagnac.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

D'IMPUTER la recette au budget principal.

Pour : 28 **Contre :** 0 **Abstention :** 0 **Non votant :** 0	**APRES EN AVOIR DELIBERE LE BUREAU COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Le 17/08/2026

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances publiques de la CHARENTE- MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 00 39 39

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

- **POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Denis GOREZ
Courriel: denis.gorez@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 30 08 72 (portable : 0615344093)
Réf DS :31284686
Réf OSE : 2026-16166-31762

Le Directeur départemental des Finances publiques de Charente-Maritime
à
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du 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



Nature du bien : Bâtiment industriel en friche

Adresse du bien : 68 Avenue Maryse Bastie 16340 L'Isle-d'Espagnac

Valeur : 116 000 € hors coût de dépollution, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême

Affaire suivie par : Beaugendre Stephane

2 - DATES

de consultation :	13/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	1/09/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/06/2026
du dossier complet :	1/09/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

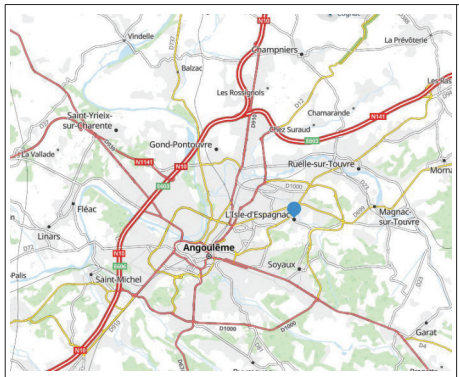
Grand Angoulême souhaite acquérir une friche en vue d'y relocaliser des entreprises.

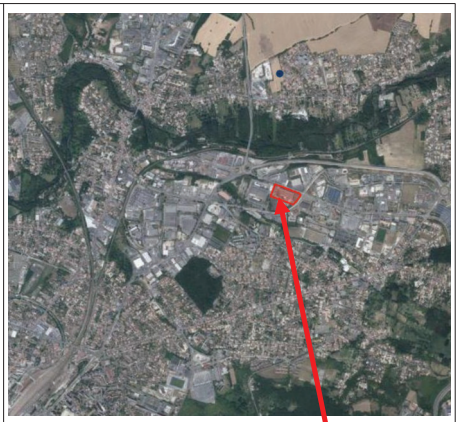
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de l'Ile d'Espagnac, peuplée de 5 626 habitants (2019) est située en Charente . Elle est limitrophe de la ville d'Angoulême localisée au sud-ouest, qui représente le pôle urbain le plus important de la Charente avec environ 42 000 habitants (2019).Située sur la route d'Angoulême à Limoges, ancienne RN 141 renumérotée en D 941, elle est aussi desservie par la D 699, route d'Angoulême à Montbron qui, descendant de la Bussate et Soyaux, passe près du vieux bourg et rejoint la route de Limoges à la Maison d'Ardoise pour s'en écarter à nouveau. La D 1000 ceinture la commune sur une grande partie du périmètre communal.La D 21 traverse aussi transversalement la commune et relie Soyaux au Gond-Pontouvre par le vieux bourg et la zone industrielle. Elle longe la rocade en montant vers Soyaux. La commune est desservie par les transports en commun d'Angoulême (STGA).





Parcelles à céder

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

Ensemble de bâtiments se situant en périphérie dans une zone d'activité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
L'Isle-d'Espagnac	AA 37	68 Avenue Maryse Bastie	23470	Bâti
L'Isle-d'Espagnac	AA 38	68 Avenue Maryse Bastie	1598	
L'Isle-d'Espagnac	AA 39	68 Avenue Maryse Bastie	1847	
L'Isle-d'Espagnac	AA 40	68 Avenue Maryse Bastie	1860	
L'Isle-d'Espagnac	AA 41	68 Avenue Maryse Bastie	3254	
L'Isle-d'Espagnac	AA 42	68 Avenue Maryse Bastie	101	
L'Isle-d'Espagnac	AA 43	68 Avenue Maryse Bastie	75	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_1865-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

L'Isle-d'Espagnac	AA 44	68 Avenue Maryse Bastie	1589	
L'Isle-d'Espagnac	AA 45	68 Avenue Maryse Bastie	3712	
L'Isle-d'Espagnac	AA 46	68 Avenue Maryse Bastie	703	
		TOTAL	38209	

4.4. Descriptif

La collectivité souhaite céder l'ensemble des bâtiments. Grand Angoulême souhaite acquérir une friche en vue d'y relocaliser des entreprises. Le site est pollue (cf rapport Dekra). L'acquéreur sera charge de la dépollution du site :dépôt des sables de fonderie),

- Coût dépollution du bâtiment : 400 000 € (rapport pollution Devra)

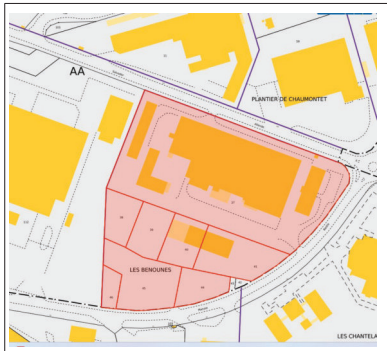
- Pas de dépollution du crassier (la pollution est considérée comme étant diffuse) : mise

en place d'un plan de gestion (rapport pollution Dekra)

- Coût déconstruction / désamiantage des bâtiments : non étudié

Il s'agit d'un immeuble ayant abrité une ancienne fonderie liquidée en 2022. Le bâtiment est composé de bureaux, entrepôt, hangar et ateliers. Foncier 3.8 hectares : dont bâti 11 632 m² (entièrement dégrade), emprise du crassier 1 ha (dépôt des sables de fonderie).

Un rapport d'expertise a été réalisé en annexe (réalise en 2020 alors que les bâtiments ôtaient encore occupés et en bon état relatif).



Références de la parcelle 000 AA 37

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 37
Contenance cadastrale	23 470 mètres carrés
Contenance PCI	23 451 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	68 AV MARYSE BASTIE 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 37

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE
Prénom	
Date de naissance	

Références de la parcelle 000 AA 38

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 38
Contenance cadastrale	1 598 mètres carrés
Contenance PCI	1 611 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 38

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE
Prénom	
Date de naissance	

Références de la parcelle 000 AA 39

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 39
Contenance cadastrale	1 847 mètres carrés
Contenance PCI	1 848 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 39

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE





Références de la parcelle 000 AA 40

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 40
Contenance cadastrale	1 860 mètres carrés
Contenance PCI	1 872 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 40

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE
Prénom	
Date de naissance	

Références de la parcelle 000 AA 41

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 41
Contenance cadastrale	3 254 mètres carrés
Contenance PCI	3 274 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 41

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE
Prénom	
Date de naissance	

Références de la parcelle 000 AA 44

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 44
Contenance cadastrale	1 589 mètres carrés
Contenance PCI	1 580 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 44

Références de la parcelle 000 AA 45

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 45
Contenance cadastrale	3 712 mètres carrés
Contenance PCI	3 707 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 45

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE
Prénom	
Date de naissance	

Références de la parcelle 000 AA 46

Références cadastrales de la parcelle	000 AA 46
Contenance cadastrale	703 mètres carrés
Contenance PCI	706 mètres carrés
Code arpentage	
Adresse	LES BENOUNES 16340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Propriétaires de la parcelle 000 AA 46

Nom	S A FONDERIE ET MECANIQUE
Prénom	
Date de naissance	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026



















Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026









4.5. Surfaces du bâti

Superficie fournie par le consultant : 11 632 m².
Superficie Majic : aucun local trouvé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SA Fonderie Et Mecanique / liquidateur judiciaire EKIP', 20 rue Turenne à Angouleme

5.2. Conditions d'occupation Libre.

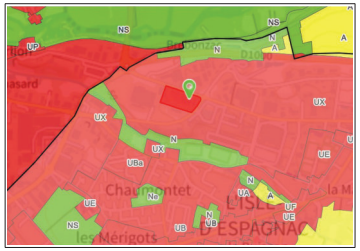
6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UX secteur à dominante industrielle.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUi : 05/06/2022.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et en récupération foncière.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

En-tête (Style de page par défaut)

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (comprenant des ateliers, hangars..)

1) Etude sur des locaux importants d'entrepôts, ateliers et divers bâtiments

TC	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	19//ZD/78//	16	ASNIERES-SUR-NOUERE	5452 BOIS DU CHADUTAUD	04/02/2026		1	2500	45 000	18,00
2	113//BT/383//	16	LA COURONNE	7317 CHAMP DE LA TUILERIE	22/02/2024		1	4940	400 000	80,97
3	163//B/1874//	16	HIERSAC	34 RUE DU STADE	11/03/2026		1	1426	88 432	62,01
4	166//AA/110//	16	L'ISLE D'ESPAGNAC	140 BD SALVADOR ALLENDE	13/11/2025	2002	1	13500	483 912	35,85
5	358//AH/622//358//AH/620//358//AH/618//	16	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	5 RUE DES MESNIERS	20/11/2025		1	1354	95 000	70,16
									Moyenne	53,4
									Médiane	62,01

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 53,4 €/m² avec un minimum de 18 €/m², un maximum de 80,67 €/m² et un médian de 62,01 €/m².

2) Etude sur des bâtiments industriels dont les activités ont été arrêtées

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

date	dpt	ville	site	adresse	cadastre	terrain	bâti	prix	VV terrain	commentaires
13/03/17	17	Marans	Gibert Marine	la Penissiere	D 673, 677, 680, 681	20450	3210	400 000 €	19,56 €	acquisition CC Aunis Atlantique d'un bâti à réhabiliter comprenant atelier, bureaux, refectoire, stationnements situé sur l'axe la rochelle/Marans
01/04/16	17	Pons	site WESPER	42 cours Jean Jaurès	AH 42	61 288 m²	16 000 m²	200 000 €	3,30 €	achat par commune du site de l'ex-entreprise Wesper, créée en 1961 (climatisation, fluides frigorifiques) qui était le 2ème employeur de la ville ; liquidation totale le 3 /12/2015, terrain en centre ville ; volonté communale de créer à la place un hôtel d'entreprises
07/03/16	16	Gond-Pontouvre	usine COFPA	142 route de Vars	B 3545,3525, 2884,2883, 770	38 547 m²	13 000 m²	400 000 €	10,37 €	ancienne usine de feutre ; bâtiments anciens hétérogènes au bord de la Touvre, deux îles, grand terrain vente le patrimoine charentais/les feutriers
08/09/23	16	Jarnac		29 rue des Moines	AP 155, 313, 318	2859	2616	138 000 €	52,75 €	achat par la commune d'un bâtiment anciennement à usage d'entrepôt et de bureaux d'entreprise du bâtiment. La construction est en parpaing et béton, la toiture est en fibro-ciment. L'immeuble est désaffecté et délabré. Il est à l'état de friche industrielle
28/02/23	16	La Rochefoucauld en Angoumois	usine Chaignaud	La Chabanne	AO 182, AV 642, 653	10470	4300	150 000 €	14,33 €	achat par une SCI d'une ancienne usine textile
29/06/23	17	Surgères	Surfilm	La Maladrerie, rue Julia et Maurice Marcou	AH 294, 297, 397, 399, 401	17 946 m²	6725 m²	230 000 €	12,80 €	acquisition par l'EPF d'un ensemble industriel inoccupée depuis 6 ans squatté, vandalisé, comprenant plusieurs bâtiments (entrpôt, local technique, atelier)
12/10/23	17	Surgères	Armor Protéines	La Maladrerie	AH 384, 471, 472, 496	13976	5295	330 000 €	13,80 €	acquisition CC Aunis Sud d'Un ancien site industriel inoccupé depiis 2018 comprenant une ancienne usine, un bâtiment à usage de stockage et un terrain avec réserve d'eau
								Valeur moyenne/m²	18,13 €	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 18,13 €/m² avec un minimum de 3,30 €/m², un maximum de 52,75 €/m².

2) Etude sur du TAB en zone UX ou assimilée

TC	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLUI
1	78//CB/402//	16	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	10/10/2022	6687	129 802	19,41	Uxo
2	78//CB/411/407	16	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	28/03/2024	18011	406 152	22,55	Uxo
3	154//A/768//	16	GOND PONTOUVRE	LE GRAND PLANTIER	13/04/2023	6440	128 800	20	1AUA
4	166//BB/31//	16	L'ISLE D'ESPAGNAC	RUE JEAN BOUILLAUD	23/12/2024	12868	250 000	19,43	UX
5	358//AB/439/440	16	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	27/09/2022	15809	395 225	25	UX
							Valeur moyenne	21,28	
							Valeur médiane	20	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 21,28 €/m² avec un minimum de 19,41 €/m², un maximum de 25 €/m² et un médian de 20 €/m².

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP :

Un rapport d'expertise du 10/09/2020 a fixé la valeur vénale libre d'occupation à 2 700 000 euros alors que l'activité professionnelle était en cours.

On retient en coût de démolition une valeur de 80 euros/m²

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

- En reprenant la récupération foncière du terrain en retenant la valeur moyenne du terrain sur le secteur, on obtient : (21,28*38209) -(11632*80) = 813 087,52- 930 560 = -117472,48 qui est une valeur négative et est non retenue.

- Par ailleurs, la recherche a porté sur des bâtiments de type stockage ou atelier possédant des bureaux sur un périmètre élargi. En prenant la méthode par comparaison et compte tenu du mauvais état du bien, on retient le terme le plus faible (TC n°1) soit 18 euros/m² qui correspond à la moyenne de la deuxième étude sur les bâtiments dont les activités ont été arrêtées. . Pour tenir compte de la grande surface du bien, un abattement de 20 % est appliqué soit : 18*0,8= 14,4 euros/m². Pour tenir compte de l'état très dégradé du bien, un abattement supplémentaire de 30 % est appliqué : 14,4*0,7= 10 euros/m² (arrondis)

La valeur vénale (hors coût de dépollution) est estimée à :

10 €/m² x 11 632 m² = 116 320 € arrondie à 116 000 €, cette valeur est assortie à une marge d'appréciation de 20 %.

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 116 000 € (hors coût de dépollution)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % pour tenir compte des aléas du démontage portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 140 000 € (arrondis).

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 céder 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 céder à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_186B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

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 et par délégation,
L'évaluateur du PED

Denis GOREZ

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.