DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 07 OCTOBRE 2021

Délibération n°2021.10.212

Cession d'un réservoir d'eau potable désaffecté sur la commune de Dignac

LE SEPT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 01 octobre 2021

Secrétaire de Séance : Minerve CALDERARI

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Catherine BREARD, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Frédéric CROS, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Jacky BONNET à Maud FOURRIER, Michel BUISSON à Nathalie DULAIS, Monique CHIRON à Catherine BREARD, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Jean-François DAURE à Zahra SEMANE, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Jean-Luc FOUCHIER à Alain RHODE, Fabienne GODICHAUD à Thierry MOTEAU, Francis LAURENT à Brigitte BAPTISTE, Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT, Valérie SCHERMANN à Gérard LEFEVRE, Roland VEAUX à Jean-Jacques FOURNIE,

Excusé(s) : Chantal DOYEN-MORANGE, Denis DUROCHER,

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 OCTOBRE 2021	**DÉLIBÉRATION N° 2021.10.212**
STRATEGIE FONCIERE	Rapporteur : Monsieur DEZIER

CESSION D'UN RESERVOIR D'EAU POTABLE DESAFFECTE SUR LA COMMUNE DE DIGNAC

Conformément à la loi NOTRe portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, et l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2016, la nouvelle communauté d'agglomération GrandAngoulême issue de la fusion des communautés de communes de Braconne Charente, Charente Boëme Charraud et Vallée de l'Echelle et de la communauté d'agglomération du GrandAngoulême a été créée et l'ensemble des biens des anciennes collectivités a été transféré à la nouvelle agglomération GrandAngoulême depuis le 1er janvier 2017.

Ainsi, GrandAngoulême est donc propriétaire de certains biens immobiliers sur la commune de Dignac, dont les parcelles C 459 (superficie de 940 m²) et C 848 (superficie de 297 m²) en nature de pré - bois-taillis, accueillant un réservoir et des installations techniques désaffectées pour la source du cours d'eau l'Echelle.

La commune de Dignac a fait part à GrandAngoulême de son souhait de récupérer cet ancien réservoir d'eau potable et le bassin des sources de l'Echelle, ces parcelles se situant au bout d'un chemin de randonnée. Elle s'engage à maintenir l'accès aux réservoirs et à préserver le travail des artistes réalisé sur ce site.

La valeur vénale du bien a été estimée à 210 € par les Domaines (document en annexe).

Au regard du projet porté par la commune de Dignac qui est d'aménager les environs des parcelles qui jouxtent un chemin de randonnée (travaux de sécurisation des équipements existants, travaux de remise en état du terrain…), GrandAngoulême a proposé la cession pour un montant de 2 €.

Les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur.

La valeur comptable étant de 500 €, il convient de constater la moins-value de 498 €.

Vu l'avis des Domaines,

Je vous propose :

DE CONSTATER la désaffectation des parcelles C 459 et C 848 situées sur la commune de Dignac.

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

D'APPROUVER la cession des parcelles C 459 (superficie de 940 m²) et C 848 (superficie de 297 m²) en nature de pré - bois-taillis à la Mairie de Dignac pour un montant de 2 € étant entendu que la commune s'engage à maintenir un accès aux réservoirs et à préserver le travail réalisé par les artistes sur ce site.

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

DE CONSTATER la moins-value et la sortie de l'actif.

D'IMPUTER la recette au budget principal article 775.

APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE

Certifié exécutoire	
Reçu à la préfecture de la Charente le : 14 octobre 2021	**Affiché le :** 15 octobre 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 30 08 73
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS IOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER

téléphone : 05 46 50 44 69
courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 4429514
Réf OSE : 2021-16119-36377

Le 07/06/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques
de Charente-Maritime

à
Mr le Président du Grand-Angoulême

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrain nu
Adresse du bien :	Pré des Claux
Commune :	DIGNAC
Département :	CHARENTE
Valeur :	**210 €**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mr BEAUGENDRE Stéphane

vos références : Source Echelle

2 - DATE

de consultation : 11/05/2021

de réception : 11/05/2021

de visite : Du bureau – Terrain nu

de dossier en état : 04/06/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Cession de deux parcelles désaffectées (ancien réservoir et sources du cours d'eau l'Echelle).

3.2. Projet et prix envisagé

La commune de Dignac a sollicité le GrandAngoulême pour lui céder deux parcelles désaffectées dans le cadre de son projet d'itinéraire de randonnées.

Le consultant indique une cession à titre gracieux entre collectivité pour la mise en œuvre d'un projet public.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

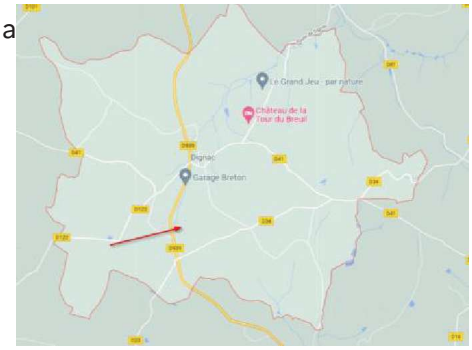
4.1. Situation générale

Dignac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine).

Dignac est située à 14 km au sud-est d'Angoulême et à 12 km du département de la Dordogne, dans le pays d'Horte et Tardoire, sur la route d'Angoulême à Périgueux (D939).

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

Les parcelles à évaluer sont situées au Sud de la commune de Dignac.



4.3. Références Cadastrales

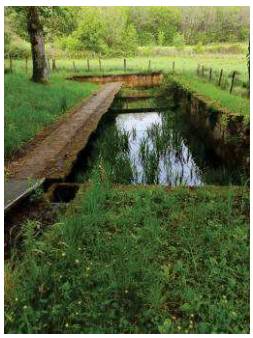
Les parcelles sous expertise figurent au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
DIGNAC	C 459	PRE DES CLAUX	940 m²	Pré – Bois Taillis
DIGNAC	C 848	PRE DES CLAUX	297 m²	Pré – Bois Taillis
		TOTAL	1 237 m²	

4.4. Descriptif

Les parcelles à évaluer sont en nature de pré et bois taillis ; elles accueillent un réservoir et des installations techniques désaffectés pour la source du cours d'eau l'Echelle.

Parcelle C 459 – C 848



4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Les parcelles à évaluer présentent un bâti désaffecté et un réservoir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles C 459 et C 848 sont la propriété du GRAND-ANGOULEME, suivant acte de transfert en date du 25/03/2021.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les parcelles sont évaluées libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone A : Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Zone N : Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 25/06/2013 et révisé le 22/12/2016.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison .

7.2 Déclinaison

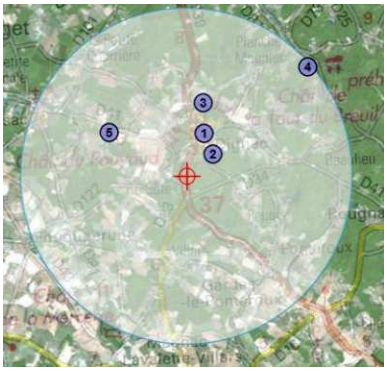
Néant

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

S'agissant de parcelles en nature de pré, terre et bois-taillis, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes de parcelles de même nature dans un secteur proche.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	mai-décembre	0,38	0,38	0,38	0,38
2019	janvier-décembre	0,50	0,50	0,50	0,50
2020	janvier-décembre	0,16	0,16	0,10	0,22
2021	janvier-mai	0,51	0,51	0,51	0,51
Synthèse		0,34	0,38	0,10	0,51

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix €/m²	Nature de bien
1	119//G/526//	DIGNAC	LA BRANDE	18/09/2019	264	132,00	0,50	Terre
2	119//C/117//	DIGNAC	CLAUD DU BOURG	12/02/2021	1560	800,00	0,51	Pré
3	119//A/183//a542/	DIGNAC	LES TOURNIERS	04/05/2018	2600	1 000,00	0,38	Pré
4	368//C/507//	SERS	A CHEVEROCHE	29/10/2020	4530	1 000,00	0,22	Taillis
5	382//D/327//D379	TORSAC	LE CLOS DE TROTE RENARD	28/02/2020	954	100,00	0,10	Taillis

La valeur moyenne des termes issus de notre étude de marché est de 0,34 €/m², avec une valeur minimale de 0,10 €/m² et une valeur maximale de 0,51 €/m².

8.1.2.Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

S'agissant de parcelles en nature de pré, terre et bois-taillis, la valeur moyenne issue de l'étude de marché sera retenue ; un abattement de 50 % sera pratiqué en raison de la présence d'un bassin et d'un bâti désaffectés ; soit une valeur de 0,17 €/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale des parcelles C 459 et C 848 peut être estimée à :

1 237 m² x 0,17 €/m² = 210 €

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur et par délégation,

Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques

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.