

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 20 OCTOBRE 2022**

Délibération n°2022.10.123.B

Parc d'activités de Girac - Cession de parcelles à la SCI La Caïque

LE VINGT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, 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 : 14 octobre 2022

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **28**

Nombre de présents: **23**

Nombre de pouvoirs: **3**

Nombre d'excusés: **2**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, François ELIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir :

Jean-Jacques FOURNIE à Maud FOURRIER, Dominique PEREZ à Xavier BONNEFONT, Philippe VERGNAUD à Vincent YOU,

Excusé(s):

Michel BUISSON, Jean REVEREAULT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022

Publication : 28/10/2022

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 20 OCTOBRE 2022

**DÉLIBÉRATION
N° 2022.10.123.B**

FONCIER

Rapporteur : Monsieur ROY

PARC D'ACTIVITES DE GIRAC - CESSION DE PARCELLES A LA SCI LA CAÏQUE

La Société Civile Immobilière La Caïque est propriétaire d'un bâtiment (ex Buro Center) situé au lieu-dit Pré des Alliers sur les communes d'Angoulême et de Saint-Michel. Afin d'accueillir de nouvelles activités économiques complémentaires, le gérant de ladite société envisage d'acquérir un foncier supplémentaire mitoyen.

Ainsi, GrandAngoulême a proposé au gérant, la cession du lot A (parcelles CY 336 et AE 171 pour partie), soit 1 537 m² (1 380 m² sur la commune de Saint-Michel et 157 m² sur la commune d'Angoulême) au prix de 18 € HT du m², soit la somme 27 666 € HT.

Par courrier en date du 17 juin 2022, le gérant de la SCI La Caïque a confirmé son intérêt pour l'acquisition du foncier.

Il est rappelé que le profil des entreprises hébergées, devra respecter les prescriptions du règlement UX du PLUI et le règlement du Schéma Directeur du Commerce de GrandAngoulême.

Vu l'avis des Domaines en date du 3 décembre 2021,

Je vous propose :

DE CONSTATER la désaffectation du lot A d'une surface de 1 537 m² situé sur les communes de Saint-Michel et d'Angoulême.

D'APPROUVER le déclassement du domaine public de ce lot pour le faire entrer dans le domaine privé communautaire.

D'APPROUVER la cession du lot A d'une surface totale de 1 537 m² au prix de vente de 27 666 € HT soit 33 199,20 € TTC les frais associés à cette vente étant à la charge de l'acquéreur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022

Publication : 28/10/2022

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

DE CONSTATER la sortie de l'actif

D'INSCRIRE la recette à l'article 775 au budget annexe aménagement de zones et gestion immobilière.

Pour : 26 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

016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022
Publication : 28/10/2022

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 3/12/2021

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

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

Monsieur le Président du Grand-Angoulême

Réf DS : 6676725
Réf OSE : 2021-16341-84046

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 :

Terrain nu

Adresse du bien :

Hopital de Girac 16 470 SAINT-MICHEL
& Pré des Alliers 16 000 ANGOULEME

Valeur :

28 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022

Publication : 28/10/2022

1 - SERVICE CONSULTANT

GRAND-ANGOULEME

affaire suivie par : Mme BASSEREAU Mathilde

2 - DATE

de consultation : 12/11/2021

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau – Terrain nu

de dossier en état : 12/11/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de terrain mitoyen de Bureau Center pour implantation d'une entreprise complémentaire en terme d'activité.

Le consultant a mentionné un prix négocié de 18 €/m², soit un prix envisagé de 29 826 €, selon un accord datant de plusieurs années.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Peu étendue en surface, elle est située à l'ouest d'Angoulême dont elle fait partie de l'agglomération.

La N 10 entre Angoulême et Bordeaux limite la commune au sud-est. La D 699, route d'Angoulême à Nersac, Châteauneuf et Jonzac, bifurque de la N 10 à Girac et traverse le bourg d'Est en Ouest. L'échangeur de Girac, important carrefour, permet d'accéder à la N 10 qui joue aussi le rôle de rocade ouest d'Angoulême, ainsi qu'à la rocade Sud et Est.

La D 103, de La Couronne à Fléac, traverse aussi le bourg et contourne l'agglomération par l'Ouest. La D 72, route de Basseau, d'Angoulême à Linars, traverse le Nord de la commune et franchit la Charente. La D 104 qui arrive de Puymoyen et Girac passe au pied du bourg à Puyprelrier.

Saint-Michel est également desservie par les transports en commun du réseau Môbius de l'agglomération qui desservent l'agglomération.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
1016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

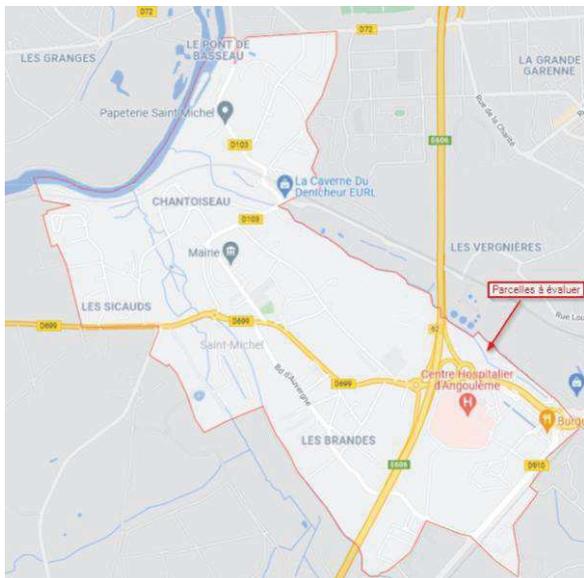
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022
Publication : 28/10/2022

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

Les parcelles à évaluer sont situées au Sud-Est de la commune à proximité de la commune d'Angoulême. Elles sont desservies par les réseaux en bordure de rue et font partie d'une zone d'activité située à proximité d'un échangeur avec la RN 10 .

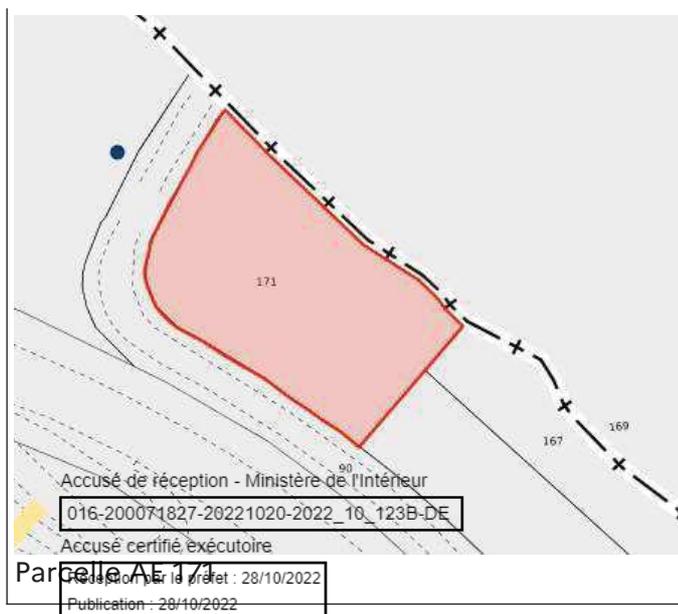
Elles sont desservies par la ligne A, à haut niveau de service, du réseau Möbius desservant le centre-ville d'Angoulême.

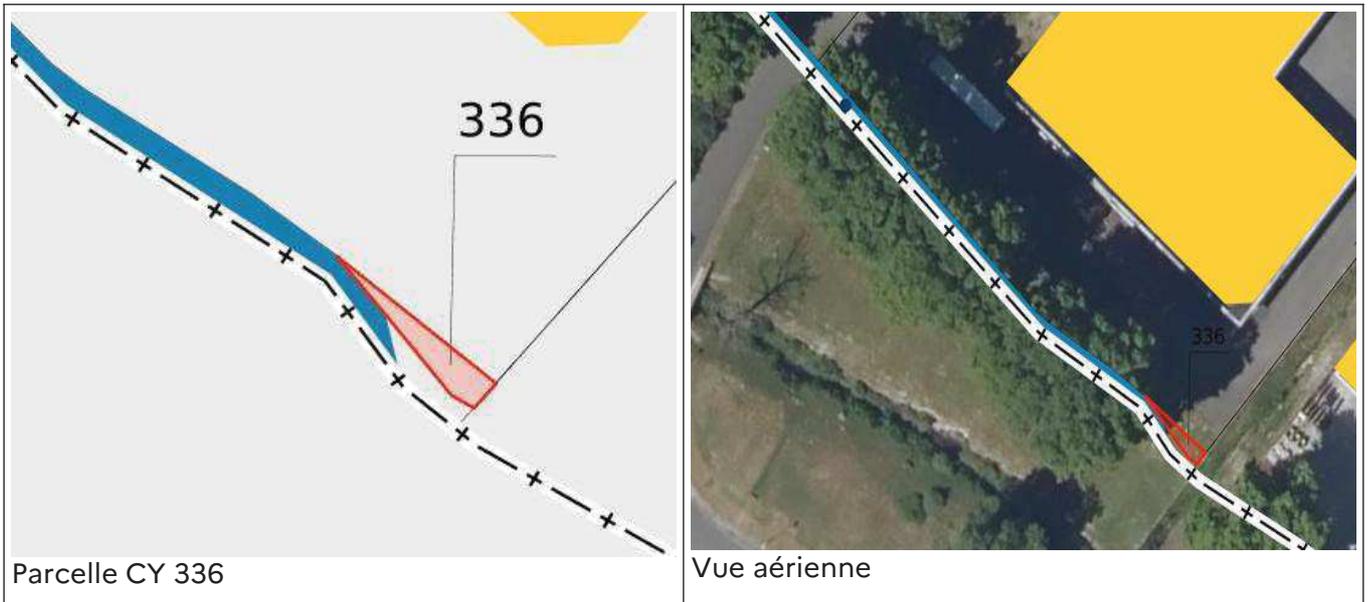


4.3. Références Cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SAINT-MICHEL	AE 171	Hopital de Girac	3 366 m ²	Terrain nu
ANGOULEME	CY 336	Pré des Alliers	17 m ²	Terrain nu
TOTAL			3 383 m ²	

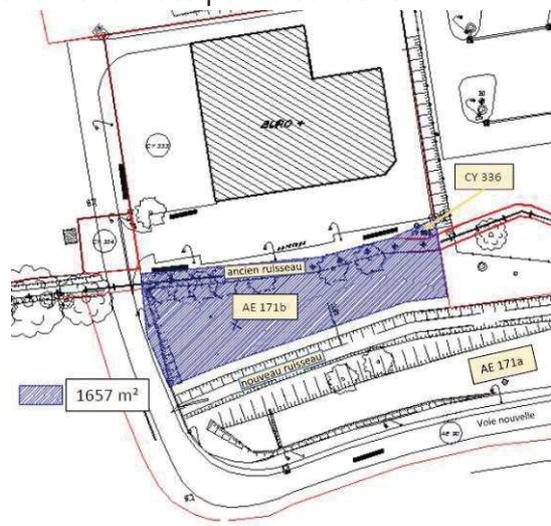




4.4. Descriptif

Les parcelles sont en nature de terrain à bâtir ; elles sont situées le long de l'Impasse Pré des Alliers. Elles sont mitoyennes et situées sur deux communes.

La parcelle AE 171 fera l'objet d'une division (AE 171B et AE 171A) pour cession ; uniquement 1 640 m² correspondant à la parcelle AE 171B seront cédés ; soit un total avec la parcelle CY 336 de 1 657 m² selon les informations transmises par le consultant.



4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle CY 336 est la propriété du Grand-Angoulême suivant acte de transfert suite à fusion du 21/01/2020.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022
Publication : 28/10/2022

La parcelle AE 171 est la propriété du Grand-Angoulême suivant acte de transfert du 6/04/2017 des parcelles AE 167 et AE 168 ; la parcelle AE 168 correspondant à la parcelle mère de la parcelle AE 171.

5.2. Conditions d'occupation

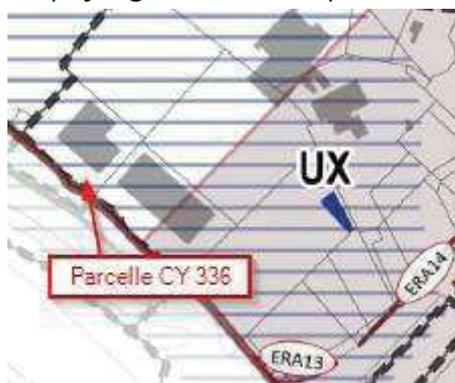
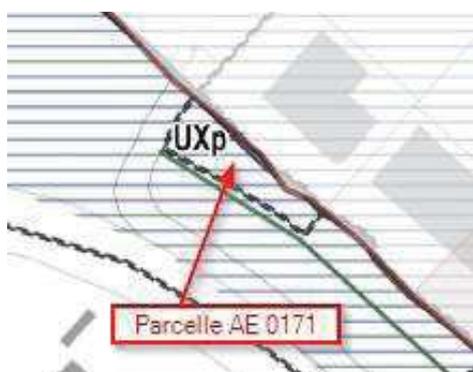
Les parcelles sont estimées libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UX – Parcelle CY 336 et Zone Uxp – Parcelle AE 171 : 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.

Elle comprend un secteur UX, secteur à vocation artisanale et industrielle, qui comprend un sous-secteur UXp destiné à des aires de stationnement paysagées et non imperméabilisées.



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.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

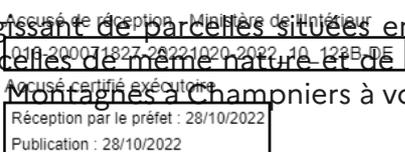
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

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 situées en zone d'activité, l'étude de marché a porté sur des cessions de parcelles de même nature et de même zonage au sein de l'agglomération d'Angoulême, hors ZAC des Montagnes à Champniers à vocation commerciale.



Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage	Descriptif
1	358//AB/442/443/	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	19 426	291 390,00	15,00	UX	Le bien forme le lot numéro 22 et 23 du lotissement dénommé "PARC EURATLANTIC
2	358//AB/452//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	10 525	157 875,00	15,00	UX	Le bien forme le lot numéro 30 du lotissement dénommé "PARC EURATLANTIC
3	358//AB/446//447/	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	21 721	290 000,00	13,35	UX	Parc EURATLANTIC
4	138//AH/300//	FLEAC	LES VOUTES	17/06/2021	7 017	105 255,00	15,00	UX	Le dit bien forme le lot n°2 du lotissement , Parc d'activité EURATLANTIC
5	138//AH 406/407/409/410	FLEAC	13, rue Europe	08/04/2020	1 554	23 310,00	15,00	UX	Les parcelles cadastrées section AH n° 406 et 407 forment partie du lot numéro 14 et les parcelles cadastrées section AH n°409 et 410 forment partie du lot 18, ce dernier étant à usage de desserte des lots, chemins piétonniers, espace vert, emplacements de stationnement, fossés et bassin d'infiltration du lotissement dénommé "Parc d'Activités EURATLANTIC".
6	374//AN/488//	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	21 400	410 000,00	19,16	UX	Parc d'activité
7	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS	16/07/2018	11 000	275 000,00	25,00	UX	Parc d'activité Bel-Air – Lot n° 14
						Moyenne	16,79		

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 16,79 €/m².

8.1.2. Autres sources

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes issus de l'étude de marché sont tous situés en zone UX du PLUI.

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché sera retenu pour le calcul de la valeur vénale des parcelles à évaluer, étant considéré que les termes retenus sont tous situés dans divers lieux de la première couronne d'Angoulême, présentant ainsi une exhaustivité en terme de localisation.

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 $(1\ 657\ m^2 \times 16,79\ €/m^2) = 27\ 821\ €$ arrondi à **28 000 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % afin de tenir compte de la superficie des parcelles inférieure à celles des termes retenus.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022

Publication : 28/10/2022

11 - OBSERVATIONS

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

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20221020-2022_10_123B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/10/2022

Publication : 28/10/2022

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.

Communes de SAINT-MICHEL et d'ANGOULEME

PLAN DE DIVISION

GRAND ANGOULEME

Lieu-dit: "Pré des Alliers"

Section: AE et CY



Désignations:

LOT A		LOT B	
Commune de St MICHEL		Commune de St MICHEL	
a) S=12a59ca	b) S=21a07ca		
c) S=01a21ca	d) S=00a21ca		
Commune d'ANGOULEME		Commune d'ANGOULEME	
e) S=01a40ca	f) S=25ca		
n°336 S=00a17ca			
Stotale= 15a37ca			

Légende:

- (14)(15) / (16)(19)(21) Bornes existantes
- (27)(37)(44) Bornes plantées ce jour
- (20)(22) Angles de bâtiment
- (11) Ponceau

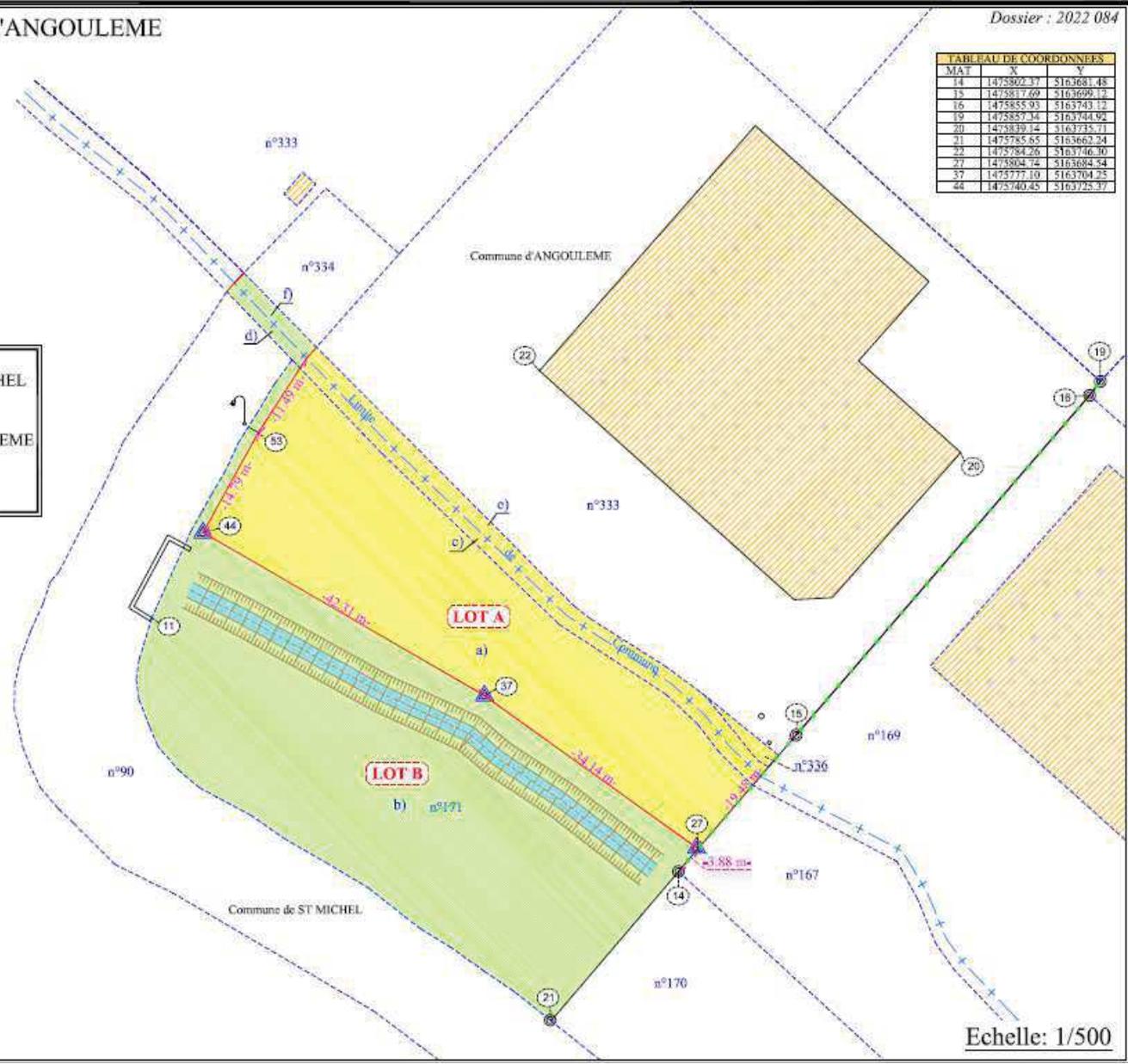
Signature + cachet:



Plan dressé par M. BOUCARD PL.
Géomètre Expert Foncier
D. P. L. G.
25, Rue Victor Hugo
16400 LA COURONNE
TEL: 05 45 67 22 61
Le 23 Mai 2022



TABLEAU DE COORDONNEES			
MAI	X	Y	
14	1475802.37	5163681.48	
15	1475831.769	5163699.12	
16	1475855.93	5163743.12	
19	1475857.34	5163744.92	
20	1475839.14	5163735.71	
21	1475785.65	5163662.24	
22	1475784.26	5163746.30	
27	1475804.74	5163684.54	
37	1475777.10	5163704.25	
44	1475740.45	5163725.37	



Echelle: 1/500