

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 10 JANVIER 2023

Délibération n°2023.01.004.B

**ZI n°3 commune de L'Isle d'Espagnac : cession du bâtiment de
l'ancienne crèche des Poussins**

LE DIX JANVIER DEUX MILLE VINGT TROIS 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 : 04 janvier 2023

Secrétaire de Séance: Dominique PEREZ

Membres en exercice: **28**
Nombre de présents: **24**
Nombre de pouvoirs: **4**
Nombre d'excusés: **0**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Gérard DEZIER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir :

Gérard DESAPHY à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Michel GERMANEAU à Isabelle MOUFFLET, Jean REVEREAULT à Michaël LAVILLE, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 JANVIER 2023**DÉLIBÉRATION
N° 2023.01.004.B**

FONCIER	Rapporteur : Monsieur ROY
ZI N°3 COMMUNE DE L'ISLE D'ESPAGNAC : CESSION DU BATIMENT DE L'ANCIENNE CRECHE DES POUSSINS	

Le site de la crèche des Poussins a été transféré en juin 2004 à GrandAngoulême en raison de la dissolution du Syndicat Mixte pour le Développement Economique de l'Agglomération d'Angoulême. L'activité a été arrêtée en juillet 2019 suite à un rapport défavorable sur la structure du bâtiment. Le bien est inoccupé depuis cette date. Le bâtiment est sous alarme. Il n'est pas chauffé et des infiltrations sont constatées régulièrement.

Le site a une surface bâtie de 1 800 m² avec un étage, sur une parcelle de 6 459 m².

Il a été proposé à des acquéreurs potentiels. Plusieurs visites ont eu lieu :

Acquéreur potentiel (visites faites)		Offre	Observations
SEM Territoires-Charente	Société d'économie mixte	-	Pas de suite, pas d'équilibre économique trouvé en raison des désordres structurels
Rénov 16	Entreprise de second œuvre en bâtiment	-	Pas de suite, a trouvé site plus adapté et plus facile à aménager
Géo Survey & Topography	Cabinet de géomètres topographes	-	Pas de suite, site trop grand malgré un fort intérêt initial
Le Vieux Logis	Traiteur	1 €	Courrier d'intérêt à l'euro symbolique en raison des désordres constatés dans le bâtiment, et demande de subvention pour déconstruire
Geoffroy Robin	Investisseur	80 000 €	Courrier d'intérêt, projet de création de bureaux à louer
Crousti Charente	Snacking industriel	110 000 €	Courrier d'intérêt, transfert et développement de l'entreprise agroalimentaire présente à Anais

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

Vu l'avis des Domaines,

Vu l'état du bâtiment,

Vu l'offre de la société Crousti Charente et l'intérêt de son projet de développement d'une entreprise agroalimentaire sur le territoire de l'agglomération, ,

Je vous propose :

DE CONSTATER la désaffectation du bien et son déclassement du domaine public,

D'APPROUVER la cession du bien sis 64 avenue Maryse Bastié à L'Isle d'Espagnac, à la société CROUSTI CHARENTE, ou à toute autre société portant le projet pour le compte de CROUSTI CHARENTE, pour un montant de 110 000 €, les frais annexes étant à la charge la de l'acquéreur (notaire...),

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 de la parcelle AA0122, du bâtiment de l'ancienne crèche des Poussins ainsi que de l'ensemble des travaux et adjonctions immobilisés, tels que figurant en annexe.

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

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/11/2022

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Charente-Maritime par intérim

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 50 44 69
Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le Président du Grand-ANGOULEME

Réf DS : 10477749
Réf OSE : 2022-16166-82500

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 :

Crèche

Adresse du bien :

64, Avenue Maryse Bastié
16 340 L'ISLE D'ESPAGNAC

Valeur :

150 000,00 €, 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

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

1 - CONSULTANT

Communauté d'agglomération du GRAND-ANGOULEME

affaire suivie par : Madame BASSEREAU Mathilde

2 - DATES

de consultation :	04/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/11/2022

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

Projet de cession à un opérateur disposant d'un projet de revalorisation.

Le consultant indique des offres d'achat de 1 € à 110 000,00 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023

Publication : 18/01/2023

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'Isle-d'Espagnac est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine).

Elle est limitrophe d'Angoulême, située à l'Est et faisant partie de son agglomération. Elle est située à mi-chemin entre Angoulême et Ruelle-sur-Touvre, et appartient au canton de Ruelle.

Elle est 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 route de la ZI n° 3 est limitrophe de la commune au nord-ouest et rejoint la rocade d'Angoulême (D 1000), qui contourne la commune au nord et à l'est, et les routes nationales 10 et 141 en direction de Paris et Limoges. La D 1000 dessert la ZI n° 3, Bel-Air et Longiesse (commune de Magnac).



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).

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

Le bien à évaluer est situé au Nord-Est de la commune de l'Isle d'Espagnac au sein d'une zone d'activité et à proximité de la D 1000, contournant la commune et l'agglomération d'Angoulême.



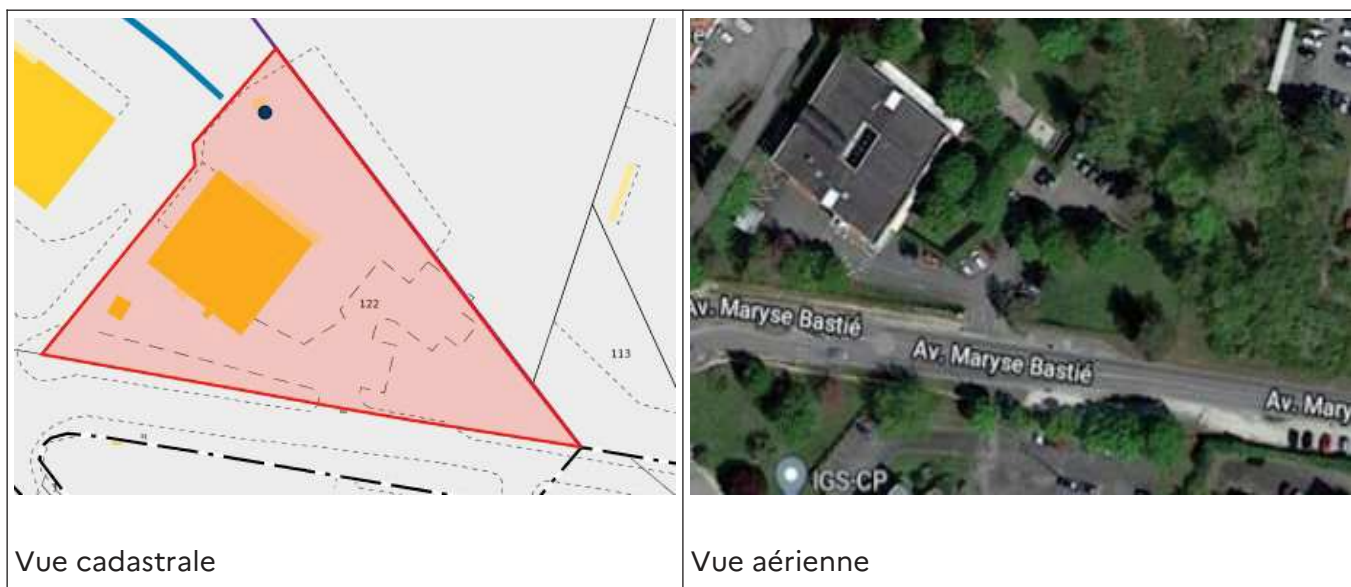
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

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 122	64, Avenue Maryse Bastié	6 459 m ²	Bâti et Terrain
TOTAL			6 459 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien à évaluer est un bâtiment de type R+1 édifié sur la parcelle cadastrée AA 122 d'une superficie de 6 459 m² située au Nord-Est de la commune de l'Isle d'Espagnac.

Le bâtiment présente une surface de 1 703 m² selon les informations et plans fournis par le consultant. Sa structure est en bois avec mur à ossature bois et des cloisons en OSB.

Le bien était à usage de multi-accueil d'enfants jusqu'à 3 ans (halte-garderie, crèche), ancienne crèche Les Poussins.

La crèche a été fermée le 26/07/2019 suite à la visite en date du 7/06/2019 du Bureau Alpes Contrôles qui avait constaté des fissures sur les ossatures du bâtiment et rendu un diagnostic indiquant des désordres importants sur la structure du bâtiment. Des traces de fuites depuis la toiture sont présentes dans la cage d'escalier Nord. Le bien est en état moyen d'entretien. Il est à usage de stockage depuis sa fermeture.

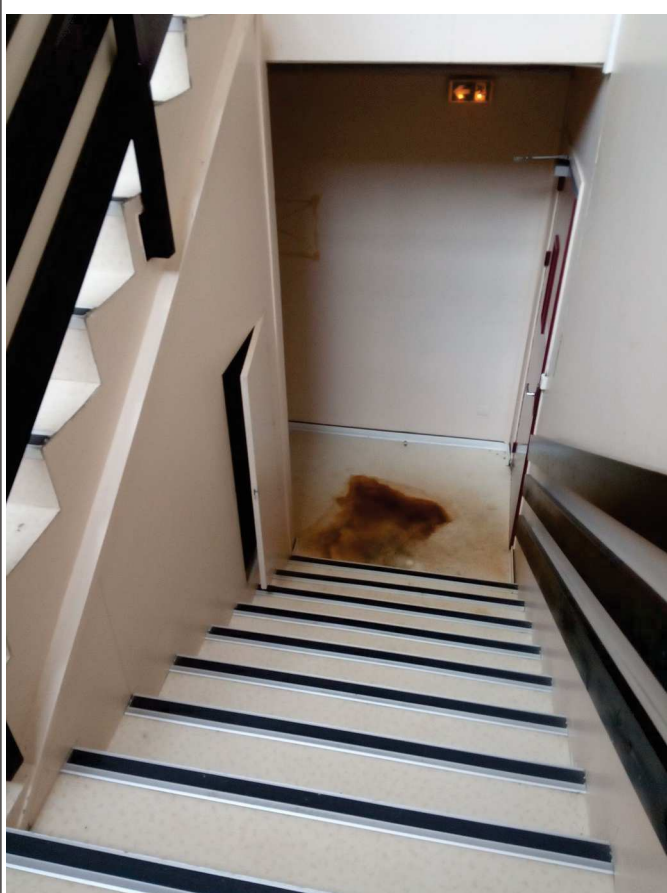
Un premier diagnostic établi par la SAS ATES en Mars 2018 avait constaté des désordres apparents sur les balcons extérieurs, les arbalétriers dans le patio et des déformations du plancher du 1^{er} étage.

Les structures des balcons extérieurs étaient en très mauvais état et présentaient de la pourriture et des champignons de même que sur les solives et les planchers.

L'arbalétrier traversant le patio laissait entrevoir une délamellisation importante avec des zones de pourriture du bois, le bois de catégorie 2 étant inapte à rester sans protection.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Réception par le Préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

Cette étude de Mars 2018 a relevé un coût de rénovation au minimum de 242 068,02 € HT selon les rapports fournis par le consultant.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023

Publication : 18/01/2023

Le bâtiment présente des défauts de structures importants nécessitant des travaux de renforcement.

En 2021, le Grand-Angoulême s'est engagé dans la réalisation d'un schéma directeur immobilier.

Actif	Catégorie technique	Composant	Localisation	Action	Description	Coût (HT)
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Structure	Construction de toiture		Renforcer la charpente	Déformation du bâtiment constatée. Après diagnostic, certaines pièces de charpente ont été mal dimensionnées.	200 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Enveloppe extérieure	Fenêtres extérieures	Verrière Nord	Remplacer la verrière	Infiltrations par les joints des vitrages de la façade vitrée. Un diagnostic (document joint) préconise le remplacement	36 650,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Toiture	Couverture		Refaire le complexe d'étanchéité de la toiture-terrasse	Infiltration d'eau constatée dans le bâtiment. Dégradation du complexe d'étanchéité.	117 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Enveloppe extérieure	Murs extérieurs		Isoler les façades par l'extérieur	Isolation existante, mais suite à des entrées d'humidité sur certaines parois du bâtiment, une partie de l'inondation est	40 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Toiture	Ouvertures de toiture		Remplacer les skydômes	Skydôme dégradé qui n'est plus étanche à l'eau (traces d'infiltrations) et à l'air. Présence de moisissures.	10 500,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Systèmes de finition	Finitions des murs	Ensemble	Refaire les finitions de mur (peinture)	Revêtement de mur dégradé. Peinture écaillée et noircie. Présence de fissure le long des murs. Plinthes	100 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Systèmes de finition	Finitions de planchers	Ensemble	Refaire les finitions de sol	Finitions de sol (linoléum) dégradées.	90 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Systèmes de finition	Finitions de plafonds	Ensemble	Refaire les finitions de plafond (faux-plafond)	Faux-plafond vétuste et dégradé.	90 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Systèmes électriques	Appareils d'éclairage	Ensemble	Remplacer les appareils d'éclairage	L'éclairage de ces espaces est constitué de néons, dont l'éclairage n'est pas optimal. Il serait souhaitable de	108 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Enveloppe extérieure	Fenêtres extérieures	Entrée du bâtiment	Traiter et repeindre la barrière extérieure	Peinture métallique écaillée et oxydation constatée. Dégradation des équipements.	750,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Enveloppe extérieure	Portes extérieures	Porte côté jardin	Remplacer la porte extérieure	Bloc-porte extérieur vétuste. Mécanisme d'ouverture fracturé suite à intrusion.	1 100,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Abords du bâtiment	Aménagement du terrain	Parking proximité entrée	Prendre l'enrobé	Enrobé dégradé, présence de reliefs racinaires importants.	3 000,0
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Structure	Construction de toiture	Structure bois	Note : Affaissement d'une partie du bâtiment. Présence de fissures. Étude structurelle approfondie		
ANCIEN Crèche multi-accueil Les F	Systèmes mécaniques	ème de production de ch		Note : Pas d'information sur l'état de la chaudière.		

Il a été estimé un coût de rénovation de 803 000,00 €.

Le Schéma Directeur Immobilier n'a pas chiffré les travaux liés à l'affaissement du bâtiment.

Début 2022, le prestataire TB MAESTRO a rendu les résultats de son audit technique et stratégique. TB MAESTRO a chiffré un montant de travaux nécessaires à 5 ans pour résorber la forte vétusté générale de l'ancienne crèche, à hauteur de 803 000 € répartis comme suit :

- 200 000 € de travaux pour renforcer la charpente,
- 117 000 € de travaux de réfection des complexes d'étanchéité des toitures terrasses,
- 280 000 € de réfection des finitions des murs, sols, plafonds...
- 108 000 € de réfection des appareils d'éclairage,
- Etc.

Une fiche d'actif en date du 3/12/2021 transmise par le consultant estime les coûts de rénovation à 804 000,00 €, confortant le coût estimé par TB MAESTRO :

EVALUATION PAR CATÉGORIE TECHNIQUE		
Catégories techniques	Etat	Coût (€HT)
Infrastructures / Structure Fondations, plancher, charpente, murs porteurs	Bon état	200 k€
Enveloppe extérieure Murs et menuiseries	Bon état	79 k€
Toiture Couverture, ouvertures de toiture	Mauvais état	128 k€
Systèmes de finition Portes, cloisons, finitions	État moyen	280 k€
Systèmes mécaniques (fluides) CVCA, plomberie	Très bon état	Pas de BMA
Moyens de transport Ascenseurs, monte-charges, escalators	Très bon état	Pas de BMA
Systèmes électriques TGBT, distribution, éclairage	Bon état	108 k€
Abords du bâtiment Chaussée, aménagements extérieurs	Très bon état	9 k€

Accusé de réception - Ministère de l'Énergie
016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

4.5. Surfaces du bâti

La surface du bâti est de 1 703 m² selon les plans transmis par le consultant lors de l'évaluation précédente en date du 18/03/2021 (2021-16166-00660).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la Communauté d'agglomération du Grand-Angoulême suivant acte de transfert en date du 29/05/2019, suite à la fusion intervenue entre l'EPCI de Braconne et Charente, l'EPCI de Charente Boème Charraud, l'EPCI de la Vallée de l'Echelle et l'EPCI GRANDANGOULEME .

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

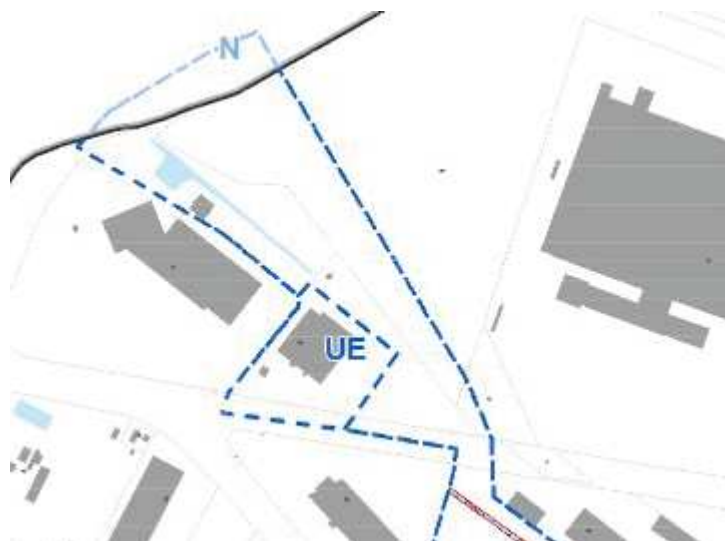
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle AE 122 est située en zone UE et N.

La zone UE correspond aux équipements d'intérêt collectifs (cimetières, équipements sportifs...).

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.



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.

Modification n°3 arrêtée le 29/07/2022.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023

Publication : 18/01/2023

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

En l'absence d'acquéreur porteur d'un projet défini et connu du service du Domaine, il est 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.

Il est précisé que l'évaluation en poursuite d'usage connaît des limites en raison de la spécificité du bien et qu'il sera mené une étude sur des termes de bureau, éventuellement associée à un coût d'aménagement.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

à usage de crèches :

A l'occasion de l'évaluation menée en 2021, une recherche des ventes de bâtiments à usage de crèche a été menée sur un secteur très élargi avec le résultat suivant :

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Surface bâti	Prix total	Prix/m ²	Descriptif
1	HE 132/ HE 135	MERIGNAC	10b Av Neil Armstrong	22/09/2020	1 358	550	930 000,00	1 690,91	Un bâtiment à usage de crèche pour enfants composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage pour un total de 550 m ²
2	EC 282	NIORT	rue du Galuchet	12/01/2018	2 360	857	788 000,00	919,49	Un bâtiment indépendant d'une surface SHON de 857m ² environ comprenant, une salle de réunion, un bureau du directeur, une buanderie, une biberonnerie, un local ménage, un office de lavage, un local poubelle, un local poussette, 2 réserves, un parking, un espace extérieur.
3	HX 456/HX 502/HX 503/ HX 524	NANTES	13 ter et 15 , rue Bisson	06/12/2018	339	465	580 000,00	1 247,31	Deux anciennes maisons contigües et réunies à usage de CRECHE et HALTE GARDERIE pour enfants de 2 mois à 4 ans et activités complémentaires, comprenant: Le numéro 13ter : Au rez-de-chaussée: salle d'accueil et de jeux, une chambre dortoir, espace d'accès au premier étage avec escalier et coin rangement des poussettes, point d'eau avec chauffe-eau électrique cumulus, point de change, sanitaires pour le personnel, un bureau - salle informatique, une réserve et buanderie avec placard, accès à la terrasse du premier étage par escalier extérieur. Au premier étage: palier d'accès avec placard, deux chambres dortoir, sanitaires pour enfants, salle de change, cuisine, salle repas, coin repos et détente, couloir de desserte avec sanitaires des enfants. Au deuxième étage: une grande salle d'activités sous pente du toit avec vélux, un espace bureau pour le personnel. Terrasse de jardin derrière la maison au niveau du premier étage. Deux petits jardins décoratifs sur rue. Le numéro 15: Au rez-de-chaussée: salle d'activités diverses avec placards, un sanitaire pour le personnel, escalier d'accès à l'étage, sanitaires pour enfants, point d'eau, point change, salle halte-jeux avec vestiaires, salle de repos et bibliothèque, chauffe eau électrique avec cumulus. A l'étage: palier d'accès et couloir, deux chambres-dortoir, bureau avec placard, point change, salle d'accueil et de jeux, avec coin repas.
4	IR 504/ IR 367 / IR 372	NANTES	150, rue des Pavillons	04/07/2018	704	390	444 600,00	1 140,00	Un immeuble à usage de CRECHE ET HALTE GARDERIE pour enfants de 2 mois à 4 ans, comprenant: - Au rez-de-chaussée: hall d'entrée-réception avec escalier d'accès à l'étage et accès direct au jardin, salle à manger, cuisine aménagée de meubles haut et bas, bureau de direction, dépendances-services (buanderie avec cumulus électrique 300l, réserve, WC du personnel, dégagement) salle de jeux, salle de change avec point d'eau, deux chambres dortoir. - A l'étage: palier avec escalier d'accès aux combles, trois chambres-dortoirs sur jardin, couloir de dégagement, deux salles de jeux, salle de change avec deux WC enfants et point d'eau. - Sous-combles: un espace toit aménagé en salle de jeux et d'expression avec coin bureau. Petit terrain devant le bâtiment séparé de l'impasse brocard par une barrière coulissante permettant un parking de voiture. Jardin derrière et bande de terrain dans le fonds de la propriété menant à la Rue des Pavillons.
5	AD 419/ AD 420/AD 422/ AD 423/AD 426	TOULOUSE	22, rue André Vasseur	19/02/2019	2 769	398	1 000 000,00	2 512,56	Il comprend : une salle du personnel, deux WC, une douche, un vestiaires-femme, un local coupe-feu, un sas, un bureau Direction, un local poussettes, un espaces jeux libres, une zone repas, une cuisine propre, un local décartonnage, une pièce, un local poubelles, quatre dégagements, un local entretien, un local chaudière, un espace jeux spécifiques, un espace bébés, un local change bébés, un local biberons, deux locaux Dodo Bébé, un local Changes, trois locaux Dodo. - La jouissance exclusive du jardin attenant situé côté Ouest. - La jouissance exclusive de la cour attenante située côté Est. On y accède soit depuis l'accès commun traversant le bâtiment. 2 stationnements souterrains et 11 emplacements extérieurs
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur							Moyenne	1 502,05	

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023

La valeur moyenne des termes issus de l'étude de marché est de 1 502,50 €/m².

Les termes sont des biens vendus en bon état.

8.1.2.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison des bâtiments

à usage de bureaux de grande surface :

Une étude de marché a été menée sur des cessions récentes (09/2019 à 09/2022) de bureaux de grandes surfaces dans un rayon de 5 km :

TC	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Sous-Gruppe
1	166//AB/236//235	L'ISLE D'ESPAGNAC	63 AV MARYSE BASTIE	22/10/2020	1970	2	230	120 000	521,74	Deux immeubles à usage professionnel dont l'un est composé d'un espace dédié à l'accueil et au secrétariat, un couloir desservant 6 bureaux, eux pièces d'archives, deux WC et lave-mains et l'autre d'un espace secrétariat avec accueil, trois bureaux, une salle de réunions, une salle d'archives et deux WC.
2	166//AX/1//AZ/208	L'ISLE D'ESPAGNAC	2 T AV DE LA REPUBLIQUE	09/12/2019	1986	1	450	300 000	666,67	Vendu par SCI à SAS, un ensemble immobilier composé d'un bâtiment comprenant au sous-sol, un local technique, des archives, une salle de réunion, une cuisine, au RDC plusieurs bureaux et une cuisine, des sanitaires et à l'étage des bureaux. Parking extérieur. Et une bande de terrain d'une superficie de 490 m ² . Un permis de construire a été délivré pour démolir les bâtiments existants et construire un bâtiment pour deux agences, deux locaux de bureaux, un restaurant et un logement. Parcelles de 859 m ² et 490 m ² . Après démolition, les terrains ont été revendus nus le 28/12/2020 au Crédit Agricole pour 339 273,28 € HT.
3	291//AC/143//	RUELLE-SUR-TOUVRE	9001 PARC DE LA ROCADE	10/12/2020	1993	1	315	210 000	666,67	Un ensemble bâti à usage commercial divisé en deux parties comprenant, dans la première une grande salle, un bureau, une salle de réunion, une salle d'archives et des sanitaires et dans la seconde un hall d'entrée, deux salles de cours, deux bureaux et des sanitaires.

618,36 Moyenne

Le prix de vente moyen des bureaux de grande superficie, entre 2019 et 2022, est de 618,36 €/m². Il est noté le peu de termes de comparaison répertoriés sur cette période pour des bureaux de grande superficie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023

Publication : 18/01/2023

A l'occasion d'une évaluation récente réalisée le 01/09/2022, le prix de vente moyen des bureaux de surface utile plus modeste s'établit à une moyenne de 1 153,15 €/m² avec une valeur minimale de 521,74 €/m² et une valeur maximale de 2 319,33 €/m².

Termes	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf utile totale	Prix total	Prix €/m ² (surf utile)	Descriptif	Photos extérieures
1	154/C/3323/1224/2786/	GOND PONTOUVRE	140 RTE DE PARIS	19/11/2019		95	55 000,00	578,95	Un ensemble de bureaux.	
2	166/AB/236/235	L'ISLE D'ESPAIGNAC	63 AV MARYSE BASTIE	22/10/2020	1970	230	120 000,00	521,74	Un immeuble à usage professionnel composé d'un espace d'accueil/secrétariat, un couloir desservant six bureaux, deux pièces d'archives/réserves, deux WC et lave-mains. Un bâtiment à usage professionnel composé d'un espace d'accueil/secrétariat, un couloir desservant trois bureaux, une salle de réunions, une salle d'archives et deux WC.	
3	166/AX/1/AZ/1/1	L'ISLE D'ESPAIGNAC	2 T AV DE LA REPUBLIQUE	09/12/2019	1986	450	300 000,00	666,67	Un bâtiment, comprenant : - au sous-sol : un local technique, des archives, une salle de réunion, une cuisine, - au rez-de-chaussée : plusieurs bureaux, une cuisine, des sanitaires, - à l'étage : des bureaux. Parking extérieur.	
4	291/AC/143/	RUELLE-SUR-TOUVRE	9001 PARC DE LA ROCHE	10/12/2020	1993	315	210 000,00	666,67	Une propriété bâtie consistant en une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée un immeuble à usage commercial, d'une superficie d'après titre de 315 m ² , divisé en deux parties comprenant : - Une première partie composée de : une grande salle, un bureau, une salle de réunion, une salle d'archives, locaux à usage sanitaire, - Une deuxième partie composée de : hall d'entrée, deux salles de cours, deux bureaux, et locaux à usage sanitaire.	
5	358/BJ/104/	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	127 RUE DE ROYAN	13/03/2020	1991	190	240 000,00	1263,16	Un immeuble à usage professionnel comprenant : - Au rez-de-jardin : des bureaux, une salle d'archives, une salle de réunion et une chaufferie - Au rez-de-chaussée : une entrée, des bureaux, sanitaires et local technique in brmatique Parking et jardin.	
6	154/E/4074/4038/	GOND PONTOUVRE	171 RTE DES FOURS A CHAUX	20/08/2019	2003	90	185 000,00	2055,56	Un bâtiment de plain pied à usage professionnel comprenant : entrée/accueil, local d'archives, salle de réunion, trois bureaux.	
7	358/AZ/64/13	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	FONT CHAUDIERE	19/09/2019	2018	119	276 000,00	2319,33	Ensemble de bureaux	

Avis du 01/09/2022 n° 2022-16291-54072 à la demande de la commune de Ruelle-sur-Touvre.

8.1.3. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

- L'étude réalisée à partir des biens à usage de crèche ne peut être retenue dans ses conclusions en raison de la localisation des biens dans de grandes villes avec un marché immobilier peu assimilable à celui de l'Isle d'Espagnac. Ces termes n'avaient également pas été retenus lors de la précédente évaluation (2021-16166-00660).

Seul le terme n°2 situé dans la ville de Niort, de taille comparable à l'agglomération d'Angoulême permet une comparaison réaliste. Son prix de vente de 919,49 €/m² apparaît néanmoins élevé comparativement à la valeur de biens vendus en tant que bureau.

- L'étude réalisée à partir des biens vendus à usage de bureaux d'une grande superficie s'appuie sur un faible nombre de termes de comparaison mais reste plus pertinente que celle sur les bureaux de surface plus modeste.

Par ailleurs, le marché de bureau de grande surface demeure relativement confidentiel dans un

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE
Accusé de réception

Préparation par le préfet - 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

marché fermé au potentiel limité. En outre, les bureaux de grande superficie sont acquis, la plupart du temps, avec l'intention d'une refonte des espaces, des circulations, de la configuration et de la distribution des locaux ce qui entraîne un coût qui se répercute dans la valeur d'acquisition du foncier alors que les bureaux de taille plus modeste concernent des structures immédiatement opérationnelles après divers aménagements. Cela explique en partie la différence constatée entre le prix de vente moyen des bureaux offrant une grande surface et celui des bureaux d'une surface plus modeste. De ce fait, il n'apparaît pas pertinent d'appliquer un abattement ou de déduire un coût d'aménagement.

Néanmoins le coût estimé par le consultant relatif au renforcement des structures et infrastructures est déduit de la valeur estimée du bien.

Concernant ce coût estimé en 2021 et l'augmentation constatée des prix des matériaux depuis Janvier 2022 entre 10 % et 15 %, un ajustement de + 13 % est pratiqué ; soit un coût de renforcement et de réhabilitation du bâtiment revalorisé à :

$803\ 000,00\ € \times 1,13 = 907\ 300,00\ €$ arrondi à 907 000,00 €.

Dans ces conditions, il est retenu le prix moyen de 618,36 €/m² en tant que valeur de référence.

La valeur de bâtiments est estimée à **1 053 000,00 € arrondi** après le calcul suivant :

$618,36\ €/m^2 \times 1\ 703\ m^2 = 1\ 053\ 067,08\ €$.

De cette valeur est déduit le coût estimé et revalorisé de renforcement des structures et infrastructures ; soit une valeur vénale estimée après déduction de ce coût à :

$1\ 053\ 000,00\ € - 907\ 000,00\ € = 146\ 000,00\ €$ arrondi à 150 000,00 €

L'écart de valeur constaté de 300 000,00 € entre l'évaluation en date du 18/03/2021 (2021-16166-00660), et la valeur estimée ci-dessus s'explique par une estimation des coûts de renforcement des structures réévalués et affinés en 2021 dans le cadre du SDI et l'étude de TB MAESTRO début 2022 ; les coûts précédents avaient été estimés en Mars 2018 sans tenir compte de l'ensemble des travaux à effectuer. L'estimation des coûts des travaux a de plus été revalorisée depuis 2021 en raison de l'augmentation depuis Janvier 2022 du coût des matières premières.

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.

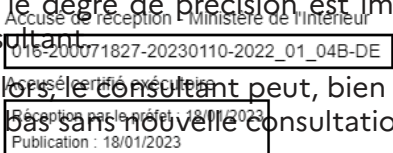
La valeur vénale du bien est arbitrée à **150 000,00 €**.

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 135 000,00 € (arrondie).

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 élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023

Publication : 18/01/2023

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 la Directrice départementale des Finances
publiques de Charente-Maritime par intérim et
par délégation,



RANGER Christophe
Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230110-2022_01_04B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/01/2023
Publication : 18/01/2023

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.