

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 04 MAI 2023

Délibération n°2023.05.073.B

Parc d'Activités EURATLANTIC - commune de Fléac : vente d'un terrain à BTGO CONSTRUCTION

LE QUATRE MAI 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 et par visio-conférence suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 28 avril 2023

Secrétaire de Séance: Eric BIOJOUT

Membres en exercice: **27**

Nombre de présents: **19**

Nombre de pouvoirs: **6**

Nombre d'excusés: **2**

Membres présents :

Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, François ELIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Philippe VERGNAUD

Ont donné pouvoir :

Michel GERMANEAU à Dominique PEREZ, Hélène GINGAST à Michel BUISSON, François NEBOUT à Gérard DESAPHY, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Michaël LAVILLE, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Hassane ZIAT à Eric BIOJOUT,

Excusé(s):

Michel ANDRIEUX, Jean-Jacques FOURNIE,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Publication : 10/05/2023

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 4 MAI 2023

**DÉLIBÉRATION
N°2023.05.073.B**

Rapporteur : Monsieur ROY

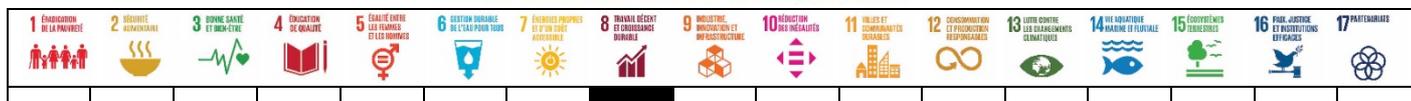
**PARC D'ACTIVITES EURATLANTIC - COMMUNE DE FLEAC : VENTE D'UN TERRAIN
A BTGO CONSTRUCTION**

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 : Promouvoir une croissance durable, le plein emploi et un travail décent pour tous

Société du bâtiment créée en 2009 avec un siège social situé dans la ZI n°3 à l'Isle d'Espagnac, BTGO Construction est une des premières entreprises indépendantes de construction de Charente. Spécialisée dans le gros œuvre et le génie civil industriel, elle emploie 30 collaborateurs et a généré un chiffre d'affaires de 10,8 M€ au 31 décembre 2021.

Dans le cadre d'une stratégie d'optimisation organisationnelle, BTGO Construction souhaite désormais regrouper ses différentes activités en un seul site.

Après instruction du dossier, GrandAngoulême a proposé à BTGO Construction les parcelles cadastrées AH n° 311 de 12 763 m² (lot n° 13) et AH n° 327 de 315 m² de la tranche 1 du Parc d'Activités EURATLANTIC pour une superficie totale de 13 078 m² sur la commune de Fléac au prix de 326 950 € HT, soit 25 € HT/m², avec une TVA de 65 390 €, soit 392 340 € TTC.

Par un courrier d'engagement du 30 mars, BTGO Construction a confirmé son intérêt pour acquérir les parcelles cadastrées AH n°311 de 12 763 m² (lot n°13) et AH n°327 de 315 m² de la tranche 1 du Parc d'Activités EURATLANTIC pour une superficie totale de 13 078 m² sur la commune de Fléac au prix de 326 950 € HT, soit 25 € HT/m².

Vu l'avis des Domaines en date du 21 novembre 2022,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Publication : 10/05/2023

Je vous propose :

D'APPROUVER la cession à la société BTGO Construction, ou à toute société portant le projet pour son compte, des parcelles cadastrées AH n° 311 et AH n° 327 d'une superficie totale de 13 078 m² de la tranche 1 du Parc d'Activités EURATLANTIC (Fléac) au prix de 326 950 € HT, soit 25 € HT/m², avec une TVA de 65 390 €, soit 392 340 € TTC, les frais associés à cette vente étant à la charge de l'acquéreur,

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

D'INSCRIRE la recette à l'article 7015 au budget annexe aménagement de zones.

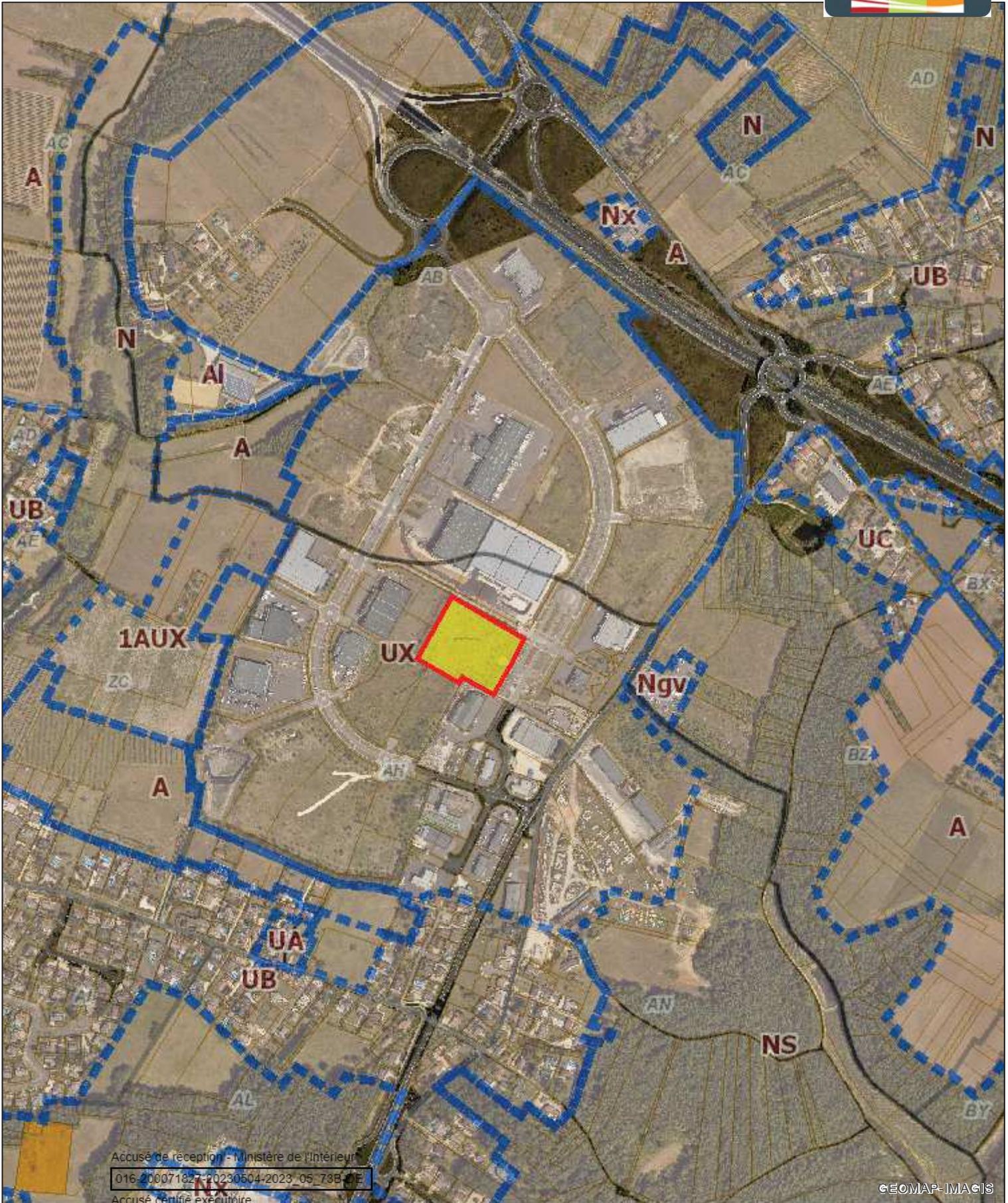
Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE BUREAU COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023
Publication : 10/05/2023



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230604-2023_05_73B_0E
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023
Publication : 10/05/2023

GÉOMAP-IMAGIS

1:7 377



Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/11/2022

Direction départementale des Finances Publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME par
intérim

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Président de Grand-Angoulême

Réf DS: 10272850 – PA Euratlantic – AH0311 (lot n°13) - Fléac
Réf OSE : 2022-16138-78883

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle en nature terrain à bâtir

Adresse du bien :

6, rue de l'Europe – 16730 FLÉAC

Valeur :

196 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023
Publication : 10/05/2023

1 - CONSULTANT

Grand-Angoulême

affaire suivie par : Mme Mathilde BASSEREAU – Gestion du Patrimoine - 05 45 38 57 63

2 - DATES

de consultation :	21/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/10/2022

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

La commune envisage la cession d'un lot (lot n° 13) constitué d'une parcelle sise dans le parc d'activité dénommé Euratlantic.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023
Publication : 10/05/2023

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Fléac est une commune du département de la Charente située à 5 km à l'ouest d'Angoulême.

C'est une commune plutôt résidentielle de 3 818 habitants (2019) dont le centre-bourg est localisé au centre-est du territoire communal sur la rive gauche de la Charente dont il surplombe la vallée.

La commune est traversée de part en part selon un axe est-ouest, dans sa partie septentrionale, par la route nationale n° 141 (N141) qui relie la ville de Saintes à Celle d'Angoulême. La N141 permet un accès rapide à la N10, voie majeure de l'axe nord-sud entre Poitiers et Bordeaux.



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

Le parc Euratlantique se situe à l'ouest du territoire communal. Son parcellaire, au nord, empiète sur la commune de Saint-Yrieix-sur-Charente. La rue de l'Europe traverse le Parc d'activité dont elle constitue l'axe de circulation majeur du nord au sud. Elle permet d'accéder, après quelques ronds-points, à la N141.

Un arrêt de bus avec la ligne 5 du réseau de bus du Grand-Angoulême Möbius, est situé jusqu'en face de la parcelle cadastrée AH n° 311. La zone bénéficie également du service TAD (transport à la demande).

La parcelle à évaluer occupe un emplacement au centre de la zone avec une visibilité inexistante depuis la N141, mais correcte depuis l'artère centrale du parc.

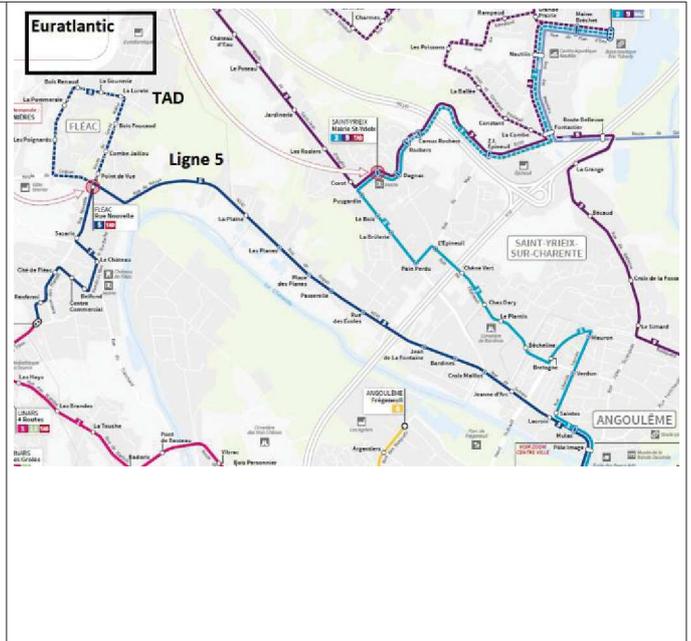
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

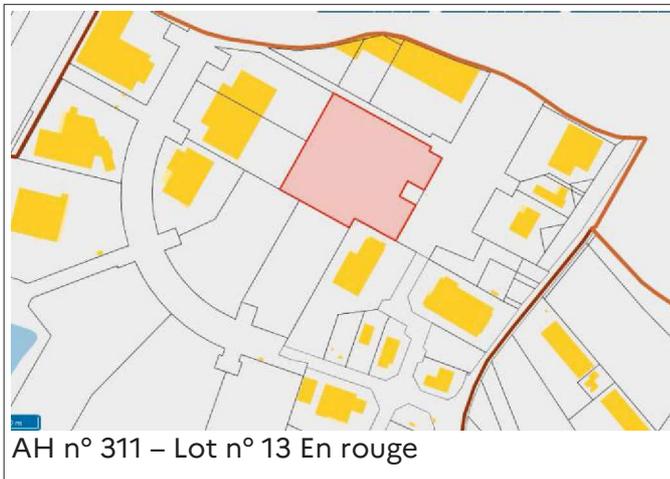
Publication : 10/05/2023



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Fléac	AH n° 311	6, rue de l'Europe	12 763 m ²	Parcelle en nature de terrain à bâtir
TOTAL			12 763 m ²	



4.4. Descriptif

La parcelle AH n° 311 offre une configuration harmonieuse en forme de carré. Tous les réseaux sont présents.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
 n° 200071827-20230504-2023_05_73B-DE

La parcelle supporte des servitudes d'utilité publique AS1 et T1 (Bruit des infrastructures de catégorie 3).

Accusé et certifié exécutoire
 Réception par le préfet : 10/05/2023
 Publication : 10/05/2023

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle appartient à Grand-Angoulême

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont en zone UX du PLUI du Grand-Angoulême . 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.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLUI du Grand Angoulême approuvé le 05/12/2019 dont la dernière modification connue est la modification simplifiée n° 3 approuvée le 07/07/2022.

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

Il sera 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Publication : 10/05/2023

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Le choix des recherches s'est porté sur des terrains à bâtir de 5 000 à 30 000 m² compris dans une fourchette de prix de 6 à 30 €/m².



TC n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	PLU	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)
1	138//AM/ 78//410/407/408	FLEAC	SAINTE BARBE	27/02/2018	1AUa	6007	90 105	15,00	Terrain à bâtir destiné à l'habitat. ÉCARTÉ
2	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS 8, rue Marie Marvingt	16/07/2018	UXa	11000	275 000	25,00	Terrain à bâtir vendu par Grand Angoulême à NEXIMMO 106 dans PARC D'activité tertiaire de Bel Air (lot 14). SDP 10 726 m ² . Terrain viabilisé
3	348//AW/37//	SAINTE-SATURNIN	LES GRANDES VIGNES	28/03/2018		7859	115 000	14,63	Terrain à bâtir vendu par Lotisseurs à Sté Publique Locale Grand Angoulême Mobilité Aménagement. Destiné à la construction d'habitations individuelles. ÉCARTÉ
4	358//AB/442//443	SAINTE-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	1AUX devenu UX depuis	19426	291 390	15,00	Terrain à bâtir en ZAC vendu par Grand Angoulême Lotissement Lots 22 et 23 du Parc EURATLANTIC. Desservi par les réseaux
5	358//AB/452//	SAINTE-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	1AUX devenu UX depuis	10525	157 875	15,00	Terrain à bâtir en ZAC vendu par Grand Angoulême Lotissement Lot 30 Parc EURATLANTIC Desservi par les réseaux
6	358//AB/446//447	SAINTE-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	1AUX devenu UX depuis	21721	290 000	13,36	Terrain à bâtir en ZAC vendu par Grand Angoulême Lotissement Parc EURATLANTIC Desservi par les réseaux
7	368//A/ 1585//1588	SERS	JEAN DE SERS	04/06/2020	UD	5044	50 000	9,91	Terrain à bâtir en zone Udb extension urbaine boisée - ÉCARTÉ
8	374//AN/488//	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	UX	21400	410 000	19,16	Terrain à bâtir non desservi par les réseaux
9	206//B/1815//818 016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE	MANSIE	CHAMPS BOUFIERS	27/12/2019	UX	9817	58 902	6,00	Terrain à bâtir en lotissement ZA les Champs Boufiers, lot n° 3 et 4
10	353//ZD/90// Réception certifié exécutoire	MOULINS-SUR-ARDOIRE	LES BRANDES	15/02/2018		7830	47 000	6,00	Terrain à bâtir vendu par particulier à particulier. ÉCARTÉ

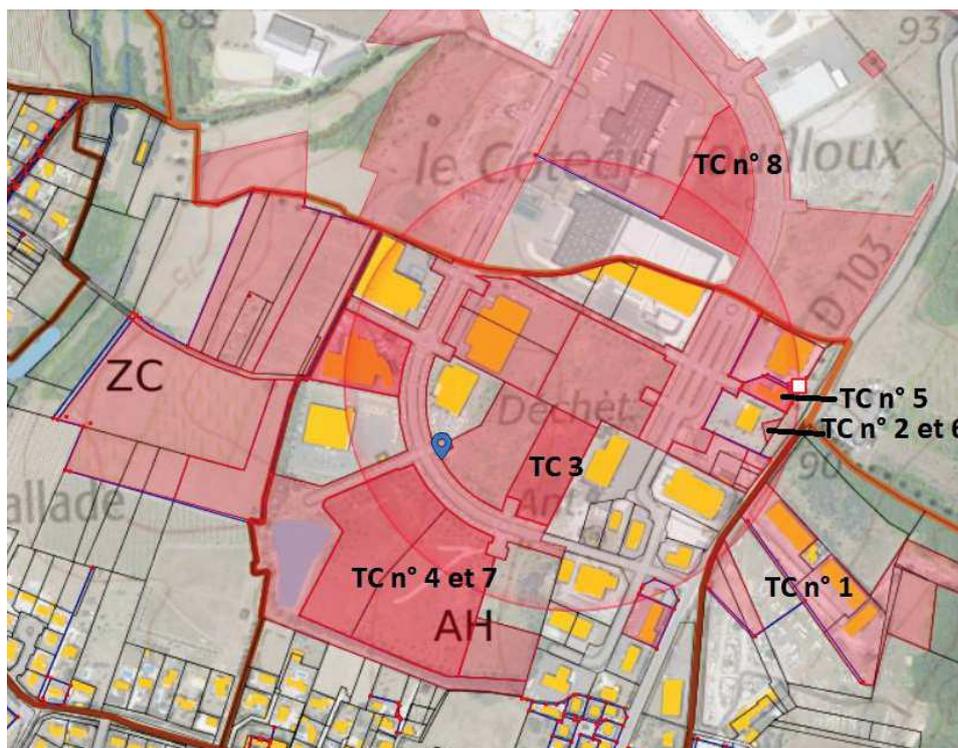
Réception par le préfet : 10/05/2023
Publication : 10/05/2023

15,58 Moyenne

14,87 Moyenne des TC viabilisés

Sur les communes composant le Grand-Angoulême, le prix de vente ds terrains situés en zone UX est de 15,68 €/m². On note une forte disparité du prix/m² entre les zones d'activités.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – Géofoncier – Recherche des ventes de terrains sur la ZA Euratlantic



Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbani- sme	Prix HT	Prix/m ²	Observations
1	21/12/2021	Le grand Maine	AN 442 et 444	3 004 m ²		UX	45 000 €	14,98 €	Un partie de ces parcelles est située en ER (ER N)B20 / aménagement d'un rond-point par le Département). Vente entre particuliers
2	26/10/2021	Chiron de la Gounerie	AH 424	292 m ²		UX	4 380 €	15,00 €	Parcelle évaluée en 2021 à 7,50 €/m ² en raison de la configuration, de la faible superficie et de la position en fond de parcelle. Vendue par GA à SCI
3	17/06/2021	Les Voutes	AH n° 300	7 017 m ²		UX	105 255 €	15,00 €	Vendu par GA à SCI
4	28/12/2020	Les Voutes	AH 302 et 303	33 641 m ²		UX	504 615 €	15,00 €	Vendu par GA à SCI – lots 4 et 5 du lotissement dénommé parc d'activités EURATLANTIC
5	08/04/2020	PA Fléac – Chiron de la Gounerie	AH 406, 407, 409, 410	1 554 m ²		UX	23 310 €	15,00 €	Vendu par Sci à SCI Lot 14 du lotissement dénommé parc d'activités EURATLANTIC
6	10/03/2020	Chiron de la Gounerie	AH 409, 410, 411	292 m ²		UX	4 380 €	15,00 €	Même bien que le TC n° 2 – Vendu par GA à SCI, vente après division du lot 18 du lotissement dénommé parc d'activités EURATLANTIC à usage desserte les lots, bassin d'infiltration, Etc
7	28/01/2020	Les voutes	AH 302 et 303	33 641 m ²		UX	504 615 €	15,00 €	Même bien que le terme n° 4 après division
8	12/12/2019	Le Coteau Fouilloux – St Yrieix	AB 452	10 525 m ²		UX	157 875 €	15,00 €	Vendu par GA à SCI
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 10/05/2023 Publication : 10/05/2023							moyenne	15,00 €	
							dominante	15,00	

Le prix de vente moyen des terrains situés sur la ZA Euratlantic est de 15 €.

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

L'étude des prix de ventes des parcelles situées en zone UX relève de fortes disparités de prix selon les zones d'activités concernées.

En revanche, l'étude sur la ZA Euratlantic à Fléac et à Saint-Yrieix-sur-Charente affiche une dominante à 15 €/m². S'agissant d'un marché captif obéissant à une logique de commercialisation, il en résulte une absence de variation des prix depuis 2019.

Dès lors, dans le cadre d'une approche par comparaison, la seule moyenne sur la ZA Euratlantic ne peut révéler une évolution de ce marché immobilier. Cela conduirait à reconduire systématiquement les prix de vente antérieures sans tenir compte de l'inflation naturelle du marché.

Dans ces conditions, il sera retenu la moyenne des deux études, c'est-à-dire 15,68 €/m² provenant du calcul du prix de vente moyen sur le Grand-Angoulême et 15 €/m² provenant de celui constaté sur la ZA Euratlantic, soit une moyenne de **15,34 €/m²**.

Détail du calcul de la valeur vénale : 15,34 €/m² x 12 763 m² = 195 784,42 € arrondie à 196 000 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Publication : 10/05/2023

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 **196 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 186 000 € (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 toujours, bien entendu, vendre à un prix plus élevé 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Publication : 10/05/2023

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.

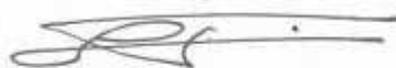
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice Départementale des Finances publiques
par intérim, et par délégation,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230504-2023_05_73B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Publication : 10/05/2023

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.