

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

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

**Délibération n°2023.05.069.B**

**Parc d'Activités Bel-Air - commune de L'Isle d'Espagnac : vente  
d'un terrain à HERMES INTERNATIONAL**

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: **21**

Nombre de pouvoirs: **4**

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, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

**Ont donné pouvoir :**

Michel GERMANEAU à Dominique PEREZ, Hélène GINGAST à Michel BUISSON, François NEBOUT à Gérard DESAPHY, Hassane ZIAT à Eric BIOJOUT,

**Excusé(s):**

Michel ANDRIEUX, Jean-Jacques FOURNIE

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 4 MAI 2023**

**DÉLIBÉRATION  
N°2023.05.069.B**

Rapporteur : Monsieur ROY

**PARC D'ACTIVITES BEL-AIR - COMMUNE DE L'ISLE D'ESPAGNAC : VENTE D'UN TERRAIN A HERMES INTERNATIONAL**

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

Fondée à Paris en 1837 par Thierry HERMES, Hermès International est une société française œuvrant dans la conception, la fabrication et la vente de produits de luxe, notamment dans les domaines de la maroquinerie, du prêt-à-porter, de la parfumerie, de l'horlogerie, de la maison, de l'art de vivre et des arts de la table.

En 2022, HERMES International employait 19 700 collaborateurs et a généré un chiffre d'affaires de 11,6 Mds €.

En France, parmi les 7 pôles de production régionaux, celui du Sud-Ouest comprend la maroquinerie Nontronnaise, la Ganterie Maroquinerie de Saint-Junien, la Maroquinerie de La Tardoire et l'école des Savoirs-Faire du Pôle Sud-Ouest située à Marthon.

Afin d'accompagner le succès des collections de maroquinerie, Hermès confirme ses ambitions de croissance en poursuivant le développement de ses capacités de production à travers la décision de construire une nouvelle manufacture, en Charente.

Après instruction du dossier, GrandAngoulême a proposé à Hermès le lot n°15 (composé des parcelles cadastrées AD n° 66, AD n° 69, AD n° 70 et AD n° 89 et 100 m<sup>2</sup> environ extrait de la parcelle cadastrée AD n° 90) du Parc d'Activités de Bel-Air d'une superficie de 41 749 m<sup>2</sup> environ sur la commune de L'Isle d'Espagnac au prix de 1 252 470 € HT, soit 30 € HT/m<sup>2</sup>, avec une TVA de 250 494 €, soit 1 502 964 € TTC.

Par ailleurs, dans un souci de sobriété foncière, 250 places du parking de l'Espace CARAT adossé au Parc d'Activités de Bel-Air pourraient être mutualisées dans le cadre d'une Autorisation Temporaire du Domaine Public pour garantir le stationnement associé à la construction.

Après études, le futur bâtiment à Energie Positive, bas carbone et aux matériaux bio et géo sourcés d'une surface plancher de 6 776 m<sup>2</sup> environ comprendra un espace de production composé de 9 ateliers tables et de 3 zones de coupe, un espace dédié à la mise au point et aux nouveautés et une cuisine centrale pour la restauration sur place.

Aussi, à l'horizon du 2<sup>ème</sup> semestre 2025, ce sont 280 salariés dont 260 artisans qui travailleront sur des articles de maroquinerie sur le site de Bel-Air.

Par un courrier d'engagement du 25 avril dernier, Hermès a confirmé son intérêt pour acquérir le lot n° 15 du Parc d'Activités de Bel-Air d'une superficie de 41 749 m<sup>2</sup> environ sur la commune de L'Isle d'Espagnac au prix de 1 252 470 € HT, soit 30 € HT/m<sup>2</sup>.

Vu l'avis des Domaines en date du 4 mars 2022,

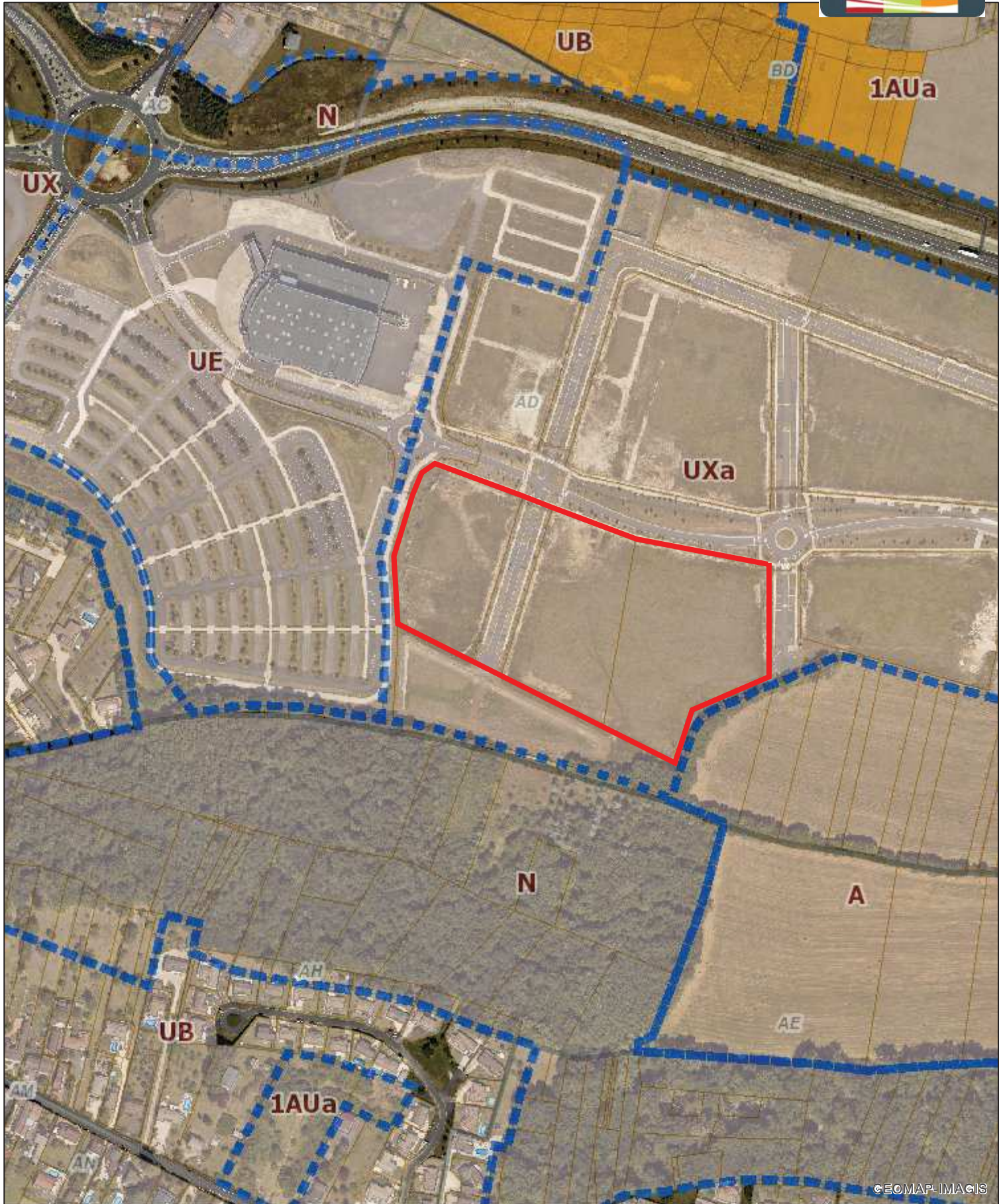
**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la cession à Hermès, ou à toute société portant le projet pour son compte, des parcelles cadastrées AD n°66, AD n°69, AD n°70 et AD n°89 et 100 m<sup>2</sup> environ extrait de la parcelle cadastrée AD n° 90 du Parc d'Activités de Bel-Air d'une superficie de 41 749 m<sup>2</sup> environ sur la commune de L'Isle d'Espagnac au prix de 1 252 470 € HT, soit 30 € HT/m<sup>2</sup>, avec une TVA de 250 494 €, soit 1 502 964 € 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.

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



GEOMAP-IMAGIS

Vente d'un terrain à HERMES International (AD 66, AD 69, AD 70 et AD 89)

1:3 973



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques de  
**LA CHARENTE-MARITIME**  
Pôle d'évaluation domaniale  
24, avenue de Fétilly  
17021 LA ROCHELLE CEDEX  
téléphone : 05 46 00 39 39  
mél. : [ddfip17.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)

Le 04/03/2022

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Olivier LE ROY  
Courriel : [olivier.leroy1@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:olivier.leroy1@dgifp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Président de Grand-Angoulême

Réf DS : 7895925  
Réf OSE : 2022-16166-16032

## 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 :*

Parcelles en nature de terrains à bâtir

*Adresse du bien :*

Parc Tertiaire de Bel-Air – 16430 L'Isle-d'Espagnac

*Valeur :*

930 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%  
(des précisions sont apportées au § 9 - détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

GRAND-ANGOULÊME

affaire suivie par : M. Stéphane BEAUGENDRE 05 46 38 57 63

Vos réf. : Bel Air lots 1-4-5

## 2 - DATE

de consultation : 28/02/2022

de délai négocié : sans objet

de visite : du bureau

de dossier en état : 28/02/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire soumise au délai d'un mois

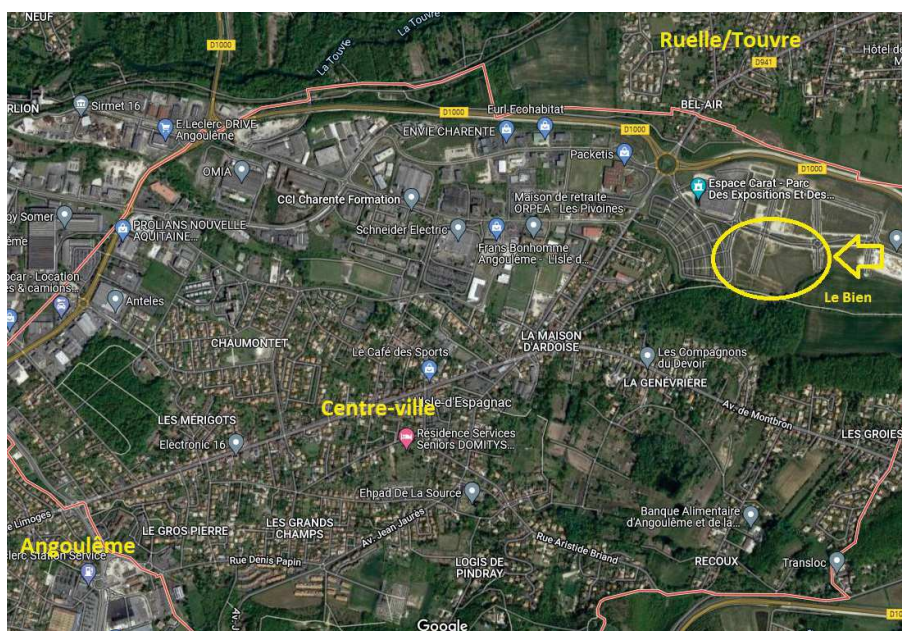
### 3.3. Projet et prix envisagé

Grand-Angoulême envisage la cession de trois parcelle en nature de terrain à bâtir et d'une fraction de parcelle en nature de voirie.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de l'Isle-d'Espagnac, peuplée de 5 626 habitants (2019) est située en Charente . Elle est limitrophe de la ville d'Angoulême qui représente le pôle urbain le plus important de la Charente avec environ 42 000 habitants (2019). Les parcelles à évaluer se situent à l'extrême Est de la commune, et au nord-est du centre-ville de l'Isle-d'Espagnac et sont mitoyennes de la commune de Ruelle-sur-Touvre.



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

Les terrains à bâtir appartiennent à la zone d'activité de Bel-Air qui longe la D1000, rocade ceinturant Angoulême et quelques communes périphériques.

A proximité du parc des expositions, l'accès à la zone est aisé avec, à l'ouest, comme à l'est, des ronds-points sur la D1000.

La zone est desservie par les transports en commun.

## 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	Superficie de l'emprise concernée
L'Isle-d'Espagnac	AD n° 66	ZA Bel-Air lot 1	10 631 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir viabilisé	10 631 m <sup>2</sup>
	AD n° 69	ZA Bel-Air lot 4	15 997 m <sup>2</sup>		15 997 m <sup>2</sup>
	AD n° 67	ZA Bel-Air lot 5	11 542 m <sup>2</sup>		11 542 m <sup>2</sup>
	AD n° 82	ZA Bel-Air lot voirie	68 752 m <sup>2</sup>	Voirie	4 000 m <sup>2</sup>
TOTAL					42 170 m <sup>2</sup>



## 4.4. Descriptif

Les parcelles, en forme de polygone et de rectangle, forment une unité foncière harmonieuse qui occupe le sud de la zone d'activité et sont desservies au nord par l'axe routier traversant la ZA d'ouest en est. Au sud, un bassin de récupération des eaux pluviales sépare les parcelles d'un espace boisé. Le terrain présente une légère déclivité du nord au sud.

## 4.5. Surfaces du bâti

Néant.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Grand-Angoulême

### 5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone UXa.



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 ;
- Un secteur UXa : secteur économique de Bel Air à l'Isle d'Espagnac ;
- Un secteur UXc : secteur à vocation commerciale : sites de Chantemerle à La Couronne, de la Croix Blanche à Soyaux, des Avenauds à Gond Pontouvre où est autorisée l'implantation de nouveaux commerces ;
- Un secteur UXr : site Rousselot à Angoulême.

### 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

Il sera utilisé la méthode de la comparaison directe consistant à déterminer une valeur/m<sup>2</sup> à partir des ventes de termes similaires ou approchants en termes de configuration, de zonage, etc, et à appliquer cette valeur/m<sup>2</sup> au bien immobilier.

Il est précisé que la portion de voirie sera évaluée au même titre que le terrain à bâtir, l'ensemble constituant une unité foncière cohérente.



## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

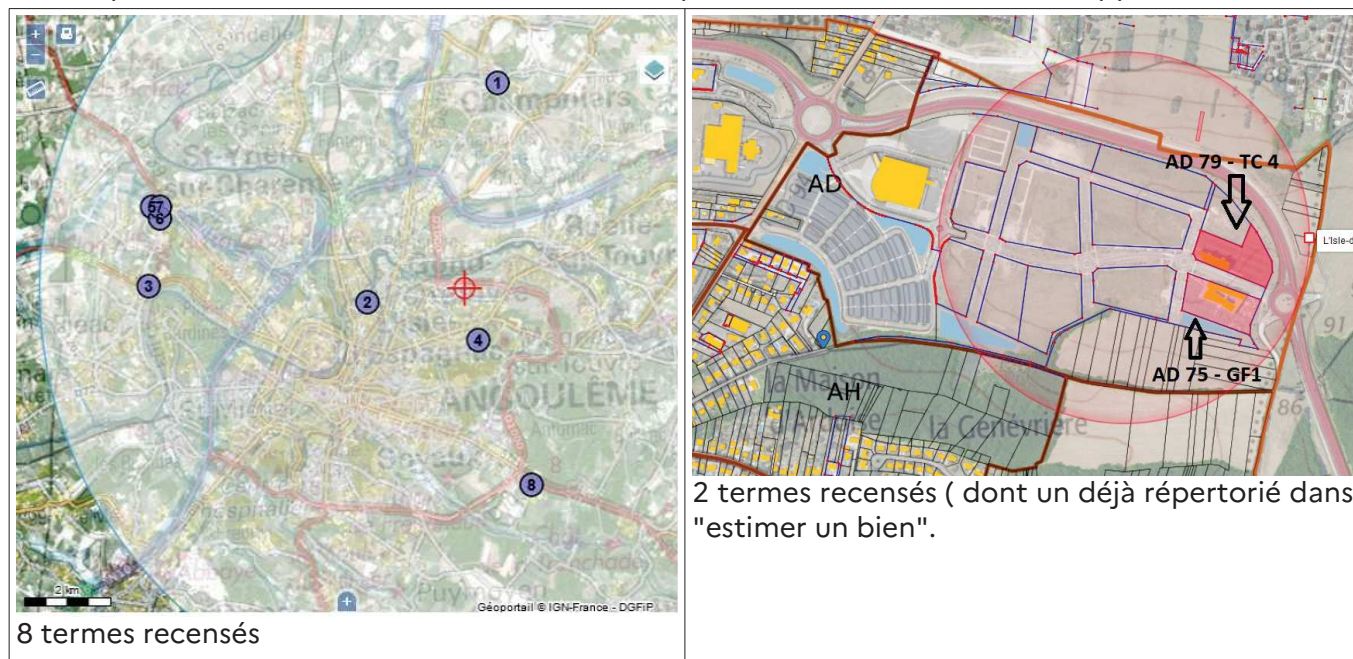
### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

La recherche de termes de comparaison a été effectuée à partir des applications "estimer un bien" et "GEOFONCIER" (GF).

S'agissant de l'application "estimer un bien", la période de recherche est comprise en 2018 et 2021 sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> dans un rayon de 10 000 mètres autour du bien à évaluer.

En complément, la recherche sur GEOFONCIER a permis d'identifier un terme supplémentaire.



TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)	Zonage
1	78//CB/347//364	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	20/09/2019	10751	710 000	66,04	Terrain à bâtir. (Prix ramené en HT) Situé en ZAC Commerciale <b>EXCLU</b>	UX
2	154//B/ 4884//4250/4887/ 4879/4880	GOND PONTOUVRE	LES AVENAUDS	10/04/2019	6948	404 671	58,24	Terrain à bâtir. Situé en ZA commerciale. <b>EXCLU</b>	UX c
3	138//AM/ 78//410/407/408	FLEAC	SAINTE BARBE	27/02/2018	6007	90 105	15,00	Terrain à bâtir. <b>EXCLU</b> en raison du zonage.	UB
4	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS	16/07/2018	11000	275 000	25,00	Terrain à bâtir. ZA Bel-Air	UX a
5	358//AB/442//442	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	19426	349 668	18,00	Terrain à bâtir. Parc Euratlantic	UX
6	358//AB/452//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	10525	189 450	18,00	Terrain à bâtir. Parc Euratlantic	UX
7	358//AB/446//447	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	21721	348 000	16,02	Terrain à bâtir. Parc Euratlantic	UX
8	374//AN/488//	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	21400	410 000	19,16	Terrain à bâtir en ZA.	UX
GF1	166//AD/75//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS	20/06/2017	11168	335 040	30,00	Terrain à bâtir. ZA Bel-Air	UX a

**21,03** Moyenne après exclusion des TC n° 1 à 3

**18,58** Médiane après exclusion des TC n° 1 à 3

Le prix de vente moyen/m<sup>2</sup> des termes recensés et retenus est de 21,03 € pour une médiane de 18,58 €/m<sup>2</sup>.

#### 8.1.2. Autres sources

Néant.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Parmi les termes retenus, deux d'entre eux se situent sur la même zone d'activité. Quoique plus anciennes, la vente de ces deux biens affichent un prix plus élevé qui se justifie par la bonne localisation de la ZA au regard de la D 1000 qui est un axe majeur du paysager routier du Grand-Angoulême.

Aussi, le prix de vente moyen de ces deux termes servira de référence pour déterminer la valeur vénale des parcelles adjacentes, soit un prix moyen de 27,50 €/m<sup>2</sup>.

On relèvera tout de même que ces termes présentent une surface moindre que celle du bien à évaluer (11 084 m<sup>2</sup> en moyenne contre 42 170 m<sup>2</sup>). Dès lors, l'usage admet que cette supériorité de superficie présente une moins-value estimée à 20 %.

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

$(27,50 \text{ €/m}^2 \times 42\,170 \text{ €}) \times 0,8 = 927\,740 \text{ €}$  arrondi à 930 000 €.

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.

Compte tenu des caractéristiques du bien et du marché immobilier local, la valeur vénale du bien est arbitrée à **930 000 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 840 000 € (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

Elles peuvent vendre à un prix plus élevé sans formalité particulière.

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.

## 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 départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
L'adjoint à la Directrice du pôle métiers



Stéphane PELÉ