

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 25 MAI 2023**

**Délibération n°2023.05.084**

**Centre Sportif, 372 rue de la Génoise, Champniers : cession du site**

**LE VINGT CINQ MAI DEUX MILLE VINGT TROIS à 17 h 30**, les membres du Conseil 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 : 17 mai 2023

**Secrétaire de Séance:** Christophe DUHOUX

Membres en exercice: **75**  
Nombre de présents: **57**  
Nombre de pouvoirs: **13**  
Nombre d'excusés: **5**

**Membres présents :**

Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Frédéric CROS, Serge DAVID, Gérard DEZIER, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Corinne MEYER, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

**Ont donné pouvoir :**

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Jacky BONNET à Maud FOURRIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Zahra SEMANE, Gérard DESAPHY à Michaël LAVILLE, Sophie FORT à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean-Luc FOUCHIER à Isabelle MOUFFLET, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Véronique ARLOT, Patrick GRENIER à Michel ANDRIEUX, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Corinne MEYER, Gilbert PIERRE-JUSTIN à François ELIE, Jean-Philippe POUSSET à Gérard LEFEVRE,

**Excusé(s):**

Françoise COUTANT, Françoise DELAGE, Chantal DOYEN-MORANGE, Denis DUROCHER, Martine PINVILLE,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 MAI 2023**

**DÉLIBÉRATION  
N°2023.05.084**

Rapporteur : Monsieur DEZIER

**CENTRE SPORTIF, 372 RUE DE LA GENOISE, CHAMPNIERS : CESSIION DU SITE**

Pilier : UN TERRITOIRE QUI REpond AUX BESOINS DE TOUS SES HABITANTS ET DE SES COMMUNES

Ambition : FÉDÉRER PAR LE SPORT

Enjeux : [10501 -1) SPORT POUR TOUS]

Monsieur Dominique POUPEAU a formulé son vif intérêt pour l'acquisition du centre sportif de Champniers. Entrepreneur dans le domaine du digital et investisseur, il a acquis et reconverti de vastes friches industrielles du territoire :

- le Moulin de l'Abbaye à La Couronne : accueil d'entreprises de services,
- l'Agora à Gond-Pontouvre : accueil d'entreprises de services et d'activités de loisirs (mur d'escalade, padel),
- le centre de formation Airbus à Champniers,
- l'ancienne usine NIDEC Leroy-Somer de la ZI des Agriers à Angoulême : accueil d'entreprises technologiques, de production.

Un projet de développement et diversification du centre sportif a été proposé par Monsieur Dominique POUPEAU. Ce projet maintient les activités en place, en recalibre certaines et en développe de nouvelles. Les normes du haut niveau seront mises en place pour accueillir des compétitions de niveau national.

Monsieur Dominique POUPEAU a ainsi formulé une offre à 1,7 M €. Le financement du projet a en outre été accepté par son établissement bancaire.

La volonté est de redynamiser l'équipement par une augmentation de la fréquentation avec des objectifs en termes d'occupation horaire, de nombre d'usagers et de clubs.

Rappel audit 2019 :

L'audit de la société AMB Conseil en 2019 a réalisé un constat et fait des propositions pour redynamiser et développer le centre sportif. Dans le cadre de son audit, AMB Conseil a tout d'abord jugé que l'équipement n'affichait pas un plein développement et que son exploitation n'était pas efficiente en termes de qualité d'accueil, de fréquentation et de recettes générées :

- Tous les espaces du site ne sont pas complètement utilisés,
- Le patrimoine est vieillissant et de qualité inégale (extensions successives, vétusté des aires de jeu...),
- L'identité et l'identification sont à renforcer,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

- L'accessibilité est inégale sur l'année à cause des conditions de température, de la condensation, de la configuration du site, malgré les récents investissements (isolation, étanchéité...),
- Le reste à charge est de 144 610 € par an pour GrandAngoulême,
- Aucun budget n'est affecté à la communication et au développement,
- L'équipement est trop éloigné pour les scolaires,
- L'équipement accueille des clubs de tennis et de tennis de table locaux.

AMB Conseil a proposé 3 alternatives :

- Une alternative afin d'optimiser les locations ou de céder le site,
- Deux alternatives afin d'optimiser l'équipement avec des niveaux d'organisation, de cible clientèle/usager et d'investissements de plus en plus exigeants.

#### Le Schéma Directeur Immobilier de GrandAngoulême :

Par ailleurs, le centre sportif nécessite des travaux à horizon de 5 ans. Ces travaux ont été recensés et chiffrés dans le cadre du Schéma Directeur Immobilier à 1,2 M €, répartis comme suit :

- 420 000 € de travaux liés à la performance énergétique : remplacement des appareils d'éclairage et des systèmes de chauffage, huisseries, isolation...
- 285 000 € de travaux de réfection de l'étanchéité de la couverture,
- 265 000 € de remise en état général : façades extérieures, peintures et revêtements intérieurs (plafonds, sols, murs),
- 180 000 € de remise en état des aires de loisir,
- Remise aux normes électriques, rénovation de la plomberie, traitement ponctuel de la structure métallique, etc.

#### Le Pacte de préférence :

L'acte de vente du 12 juillet 2001 relatif à la cession des pistes de karting par la communauté de communes Braconne Charente à Monsieur Christophe CONTRE incluait un pacte de préférence sur certaines parcelles du centre sportif (environ 3 hectares) occupées par le club de trial, au profit de Monsieur CONTRE. Un accord a été trouvé entre les parties :

- GrandAngoulême cède la totalité de l'emprise à Monsieur Dominique POUPEAU,
- Monsieur Christophe CONTRE accepte la nouvelle délimitation de l'emprise foncière objet du pacte de préférence,
- Monsieur Dominique POUPEAU cèdera l'emprise nouvellement délimitée à Monsieur Christophe CONTRE,
- Monsieur Christophe CONTRE accepte l'utilisation de l'emprise par le club de trial jusqu'au démarrage de ces travaux.

Concernant le terrain de trial, un bail sera conclu entre Monsieur Dominique POUPEAU et la mairie de Champniers.

Monsieur Dominique POUPEAU reprendra à son compte le bail commercial avec l'école de danse de Madame PICARD.

Vu le retrait du centre sportif spécialisé dans la pratique des sports de raquette de la liste des équipements sportifs de GrandAngoulême reconnus d'intérêt communautaire,

Vu la désaffectation et le déclassement du domaine public du centre sportif,

Sous réserve de la poursuite de la gestion de la centrale photovoltaïque sur les toitures du centre sportif par la société PCER,

Vu l'avis des Domaines de juillet 2021 qui fixait à 2 240 000 € la valeur vénale du bien sans tenir compte des coûts de rénovation du site estimés à 1 200 000 € HT dans le cadre de l'étude réalisée par TB MAESTRO et qui doivent donc se retrancher de la valeur vénale estimée et justifient une cession à un prix inférieur au montant initial,

- Vu l'avis favorable du bureau communautaire émis le 4 mai sous réserve :
- o de la poursuite des démarches avec la société PCER (Poitou-Charentes Energies Renouvelables) pour l'occupation des toitures par la centrale photovoltaïque
  - o de l'étude de la situation de l'association tennis de table qui bénéficie d'une occupation à titre gratuit jusqu'au 31 août 2023, en lien avec les communes de Brie et Champniers

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la cession des locaux du centre sportif sis 372 rue de la Génoise sur la commune de Champniers pour une surface d'environ 5 500 m<sup>2</sup> bâtis, à Monsieur Dominique POUPEAU ou à toute société portant le projet pour le compte de Monsieur Dominique POUPEAU, pour un montant total de 1 700 000 € HT, les frais annexes étant à la charge de l'acquéreur (notaire...),

**D'APPROUVER** la cession au plus tôt à compter de la date de désaffectation de l'équipement et de déclassement du domaine public,

**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 des locaux,

**D'IMPUTER** la recette au budget principal.

<b>Pour : 67</b> <b>Contre : 1</b> <b>Abstention : 2</b> <b>Non votant : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b> <b>A LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	--

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 12/07/2021

Direction départementale des Finances Publiques de  
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly  
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 30 08 73

mél. : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Charente-Maritime

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Mr le Président du Grand-Angoulême

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : [christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 46 50 44 69

Référence :

Réf DS :3899288

Réf OSE : 2021-16078-17647

## 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)



**Désignation du bien :** Centre sportif

**Adresse du bien :** 327, rue de la Génoise

**Commune :** CHAMPNIERS

**Département :** CHARENTE

**Valeur :** **2 240 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.**  
(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE  
 Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 02/06/2023  
 Publication : 02/06/2023

## 1 - SERVICE CONSULTANT

GRAND-ANGOULEME

affaire suivie par : Mr BEAUGENDRE Stéphane

vos références : Centre sportif

## 2 - DATE

de consultation : 18/03/2021

de réception : 18/03/2021

de visite : 09/07/2021

de dossier en état : 09/07/2021

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

### 3.1. Généralités

Dans le cadre de la redéfinition de sa compétence sport, le Grand-Angoulême souhaite céder un équipement sportif à un opérateur privé.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Champniers est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située au nord de l'agglomération d'Angoulême et fait partie de son aire urbaine. L'aéroport international Angoulême-Cognac se trouve en grande partie sur la commune. La commune est traversée par les deux routes nationales qui passent dans le département : la RN 10 de Bordeaux à Poitiers, et la RN 141 de Saintes à Limoges, partie de la route Centre-Europe Atlantique. Ces deux routes contournent l'agglomération angoumoisine par l'Ouest et le Nord.



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

L'ensemble immobilier à évaluer est situé au Sud de la commune de Champniers au sein de la Zone d'activité et de commerce Nord de l'agglomération d'Angoulême dénommée Zone commerciale des Montagnes.

Il est desservi par les lignes 6 et 10 du réseau de transport Möbius du Grand-Angoulême, traversant le centre-ville d'Angoulême.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

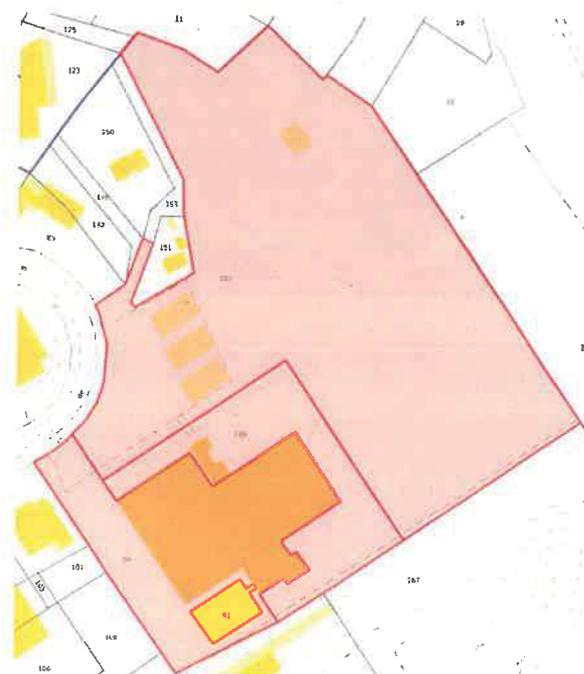


### 4.3. Références Cadastres

L'ensemble immobilier sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHAMPNIERS	CC 24	327, rue de La Géroise	6 656 m <sup>2</sup>	Parking et Bâti
CHAMPNIERS	CC 152	Richemarche	25 007 m <sup>2</sup>	Parking et terrain nu
CHAMPNIERS	CC 130	327, rue de La Géroise	4 106 m <sup>2</sup>	Terrain nu
CHAMPNIERS	CC 91	Richemarche	440 m <sup>2</sup>	Bâti
TOTAL			36 209 m <sup>2</sup>	

Vue ICAD des Parcelles :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

#### 4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier à évaluer constitue le Centre Sportif des Montagnes ; il est composé de 4 bâtiments.

Un premier bâtiment édifié il y a moins de 5 ans à usage d'accueil situé à l'avant de deux halles en tôles. Ce bâtiment est également constitué de vestiaires, d'un bureau et d'un coin repas pour le personnel ainsi qu'un espace détente.

La halle située à droite du bâtiment d'accueil abrite 3 courts de tennis et un court de squash, celle située à gauche, abrite 1 court de tennis, 3 courts de badminton et 2 courts de squashes.

Au milieu de ces deux halles se trouve au niveau R+1 une travée centrale à usage anciennement de salle de fitness. Au bout de cette travée se trouve également, une salle de sport, un bureau, une salle de cuisine et une ancienne salle de fitness et sauna. A l'arrière de la halle de gauche on trouve au rez-de-chaussée un espace bien-être, des vestiaires et sanitaires.

A l'arrière de la halle de droite se trouve un bâtiment de type R+1, abritant au rez-de chaussée une salle danse avec vestiaire et sanitaire, et au niveau R+1 une salle à usage de tennis de table ainsi qu'un bureau et un local technique.

L'ensemble est en bon état d'entretien, le bâtiment d'accueil est récent. Toutefois des problèmes de ventilations des courts de tennis génèrent de la condensation sur les courts et les murs de la halle. De plus les puits de lumières situés au-dessus des courts tennis ne sont pas complètement étanches en cas de fortes pluies.

Le centre sportif est géré en régie par le Grand-Angoulême depuis 2017.



Vue aérienne



Fitness et Tennis



Travée centrale des courts de tennis



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE  
Hall de Tennis et Hall danse au fond



Tennis

Accusé certifié exécutoire

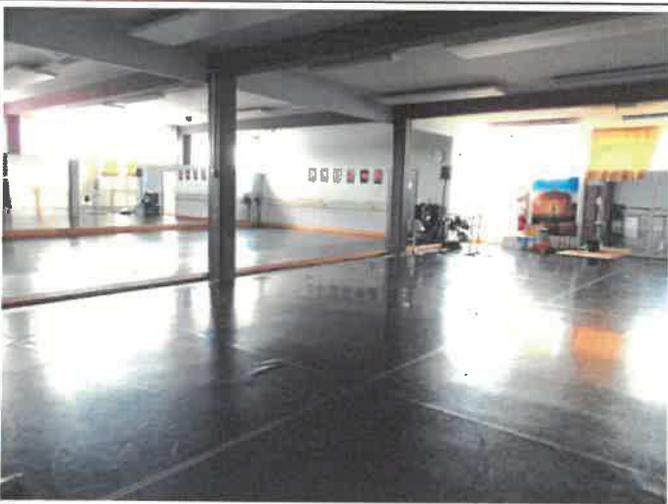
Réception par le préfet : 02/06/2023  
Publication : 02/06/2023



Travée centrale



Salle de Tennis de Table



Salle de danse



Parking et ombrières

Le consultant indique que la parcelle CC 152 sera divisée en vue d'une cession partielle et que la surface totale à céder est de 15 155 m<sup>2</sup>. La surface de l'emprise à prélever sur la parcelle CC 152 en vue d'une cession serait donc de 3 953 m<sup>2</sup>. Elle correspond au parking sur lequel sont implantées les ombrières photovoltaïques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

## 4.5. Surfaces du bâti

La surface des locaux a été communiquée par le consultant et fiabilisée, selon le détail ci-après :

CENTRE SPORTIF						
Niveaux						
Bâtiments	RDC		R+1		R+2	Totaux
Extension	Accueil	17,50	Club house	29,00	Entrée	54,01
	Direction	13,40	Espace détente	57,90		
	Salle repas	8,70	Dégagement	60,01		
	Vestiaires	25,50				
	Dégagements	107,43				
	<b>Total</b>	<b>172,53</b>		<b>146,91</b>		
Halles	Grande halle - Tennis	1 951,20	Travée centrale - ex salle de Fitness	216,00		
	Petite halle - Tennis et Badminton	1303,2				
	Travée centrale entre les cours	229,45				
	<b>Total</b>	<b>3 483,85</b>		<b>216,00</b>		
Club house	Squash	62,40	Salle	27,80		
	Bien-être	105,98	Bureau	9,70		
	Vestiaires	54,75	Sanitaires	9,20		
	Sanitaires	64,50	Cuisine	36,50		
			Restaurant - Fitness et sauna	90,35		
			Dégagements	48,19		
	<b>Total</b>	<b>287,63</b>		<b>221,74</b>		
Annexe	Salle de danse	415,00	Salle -Tennis de table	415,00		
	<b>Total</b>	<b>415,00</b>		<b>415,00</b>		
<b>Total</b>						<b>5 412,67</b>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

L'ensemble immobilier est la propriété de GRAND-ANGOULEME suivant acte de transfert de la Communauté de Communes Braconne Charente en date du 9/03/2021.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

La salle de fitness (parcelle CC 91) est louée suivant un bail en date du 24/09/2013 pour un loyer d'environ 9 600 €/an.

Les panneaux solaires posés sur les toits des bâtis ont fait l'objet d'une convention d'occupation du domaine public entre la Communauté de Communes de Braconne et Charente et la société Poitou-Charentes Energies Renouvelables en date du 2/11/2009 pour une durée de 25 ans.

Des ombrières photovoltaïques sont présentes sur la parcelle CC 152 ; elles ont fait l'objet d'une convention d'occupation du domaine public entre la Communauté de Communes de Braconne et Charente et la société Poitou-Charentes Energies Renouvelables en 2014 pour une durée de 25 ans (le consultant n'a pas mentionné de date).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

Les loyers perçus lors des trois dernières années pour la salle de danse et les ombrières sont les suivants, selon les informations transmises par le consultant et recueillies auprès de la Trésorerie d'Angoulême Municipale :

LOCATAIRE	ANNEE			MOYENNE DES ANNEES LES PLUS REPRESENTATIVES (2018 et 2019 pour salle de danse et 2018 à 2020 pour ombrières)
	2018	2019	2020	
PICARD V. Salle de danse	9 691,32 €	9 897,44 €	6 718,80 €	9 794,38 €
PCER – Ombrières	650,74 €	665,53 €	668,84 €	661,70 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 342,06 €</b>	<b>10 562,97 €</b>	<b>7 387,64 €</b>	

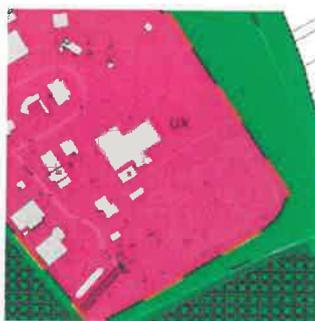
Le montant de la redevance correspondant à l'occupation de la salle de danse a été diminué en 2020 en raison de la crise sanitaire.

L'ensemble immobilier est estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UX : La zone UX correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation de bâtiments d'activités peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel. La zone UX identifie sur Champniers les sites dédiés principalement aux activités commerciales sur l'espace des Montagnes, artisanales et industrielles sur les zones des Chauvards et de Fontanson (UXi) ainsi qu'aéronautiques aux abords de l'aérodrome Angoulême-Brie-Champniers (UXa). L'opération de ZAC des Montagnes Ouest est également indiquée en UXo pour prendre en compte le parti d'aménagement de la zone en cours de réalisation.



### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU révisé le 5/07/2016, modifié les 13/12/2016 et 04/04/2019.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

La valeur vénale de l'ensemble immobilier est estimée par la méthode par comparaison.

### 7.2 Déclinaison

Néant.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

S'agissant d'un ensemble immobilier en nature d'infrastructure sportive et d'un parking attenant situé en zone UX du PLUI, deux études de marché ont été menées.

#### Etude de marché d'infrastructures sportives :

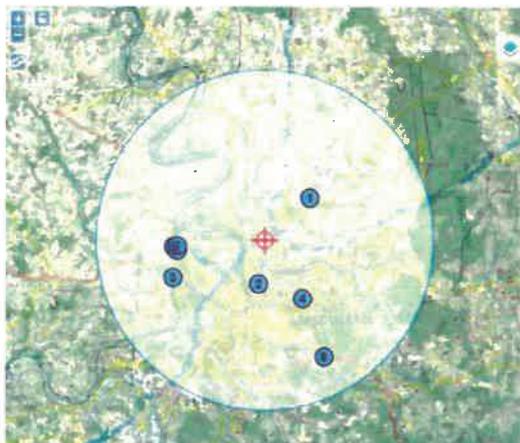
L'étude de marché a été menée sur un secteur élargi.

Termes	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Superficie terrain	Prix total	Prix €/m² (Surf. utile)	Description Acte	Photos extérieures
1	63/0N/214/01	33	BORDEAUX	58 RUE POQUELIN NOUËRE	04/12/2020	105	273	700 000,00	6 666,67	Un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble comprenant : une entrée, deux bureaux, trois dégagements, deux vestiaires, deux salles de douche, un WC et une salle principale.	
2	53/0AH/463W	24	BOULAZAC ISLE MAUGÈRE	7 RUE JEAN LAJONIE	08/02/2019	154	895	220 000,00	1 428,57	Un local professionnel comprenant : entrée, salle d'activité, vestiaires, bureau et WC.	
3	109/LM/683/684	44	NANTES	42 RUE DES RENARDIÈRES	09/03/2021	1 085	6 600	2 660 000,00	2 451,61	Un ensemble immobilier comprenant : un bâtiment principal composé d'un gymnase, de deux salles polyvalentes, d'un bureau, de vestiaires et WC, d'un espace de stockage et d'un local chauffé; un stand de tir; 4 terrains de pétanque couverts; une aire de pétanque en plein air; espaces verts comprenant un espace boisé classé.	
4	109/0LY/667H	44	NANTES	42 RUE CHANTECLERC	22/08/2020	1 030	2 729	35 600,00	33,96	Un immeuble comprenant : Au rez-de-chaussée, à usage de social et d'activité (salle de sports) ainsi que leurs accessoires s'il en existe, tels que parkings, jardins, cours, voiries.	
5	162/DV/317/30	44	ST-HERBLAIN	3 IMP. DU BOURRELIER	16/09/2019	3 285	6 437	1 210 000,00	368,34	Un bâtiment d'activité à usage de centre multisports avec emplacements de stationnements extérieurs.	
6	234/AQ/607H	45	ORLEANS	29 BOULEVARD ROCHEPLATTE	27/09/2017	1 566	7 937	1 428 500,00	949,20	Centre sportif dont : piscine - local technique - débarras - salle de musculation - salle de sport - salle UV vestiaire UV - salle de massage - salle infusion - salle douche à jets - espace sauna - hall d'entrée avec box d'accueil et accueil - 2 espaces musculation - grande salle de cours - 4 bureaux - sanitaires - 3 salles de soins - espace cardio	

La moyenne de l'ensemble des termes est de 1 983,06 €/m<sup>2</sup>, la médiane est de 1 188,89 €/m<sup>2</sup>. Ces valeurs perdent de leur sens et ne sont pas exploitables en l'état compte-tenu de l'extrême dispersion des termes.

Réception par le préfet : 02/06/2023  
Publication : 02/06/2023

## Etude de marché de terrain en zone UX dan un secteur proche:



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	janvier-décembre	20,00	20,00	15,00	25,00
2019	janvier-décembre	37,90	18,00	16,02	79,25
2020	janvier-décembre	19,16	19,16	19,16	19,16
Synthèse		31,08	18,58	15,00	79,25

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature	Zonage	Descriptif
1	78//CB/347//	CHAMPNIERS	PLANTIER DE DENAT	20/09/2019	10751	852 000,00	79,25	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité des montagnes
2	154//B/4884//	GOND PONTOUVRE	LES AVENAUDS	10/04/2019	6948	404 671,00	58,24	Terrain à bâtir	Uxc	Parc d'activité
3	138//AM/78//	FLEAC	SAINTE BARBE	27/02/2018	6007	90 105,00	15,00	Terrain à bâtir	UB	Terrain à aménager
4	166//AD/79//	L'ISLE D'ESPAGNAC	LES FOUGERAS	16/07/2018	11000	275 000,00	25,00	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité de Bel-Air
5	358//AB/442//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	14/11/2019	19426	349 668,00	18,00	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantique
6	358//AB/452//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	12/12/2019	10525	189 450,00	18,00	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantique
7	358//AB/446//	SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE	LE COTEAU FOUILLOUX	19/12/2019	21721	348 000,00	16,02	Terrain à bâtir	UX	Parc Euratlantique
8	374//AN/488//i	SOYAUX	LA MAISON ROUGE	18/11/2020	21400	410 000,00	19,16	Terrain à bâtir	UX	Parc d'activité

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 31,08 €/m<sup>2</sup> avec un minimum de 15,00 €/m<sup>2</sup>, un maximum de 79,25 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 18,58 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources

Néant.

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

#### Ensemble immobilier bâti :

Les bâtiments sont estimés terrain intégré. Cela correspond aux parcelles CC 24, 91 et 130 dans leur intégralité, compte-tenu du surplus de terrain négligeable qu'elles offrent.

Les termes 1, 3 et 6 ne sont pas retenus en raison de leur situation géographique très privilégiée, les deux premiers étant en outre extrêmes.

Le terme 4 est également une valeur extrême et pour cette raison est écarté.

Le terme 2 bien que situé dans une commune équivalente à Champniers n'est pas retenu en raison d'une surface utile totale peu importante comparativement à celle de l'ensemble immobilier à évaluer.

Le terme 5 qui correspond à un équipement multisports est donc seul retenu, soit 368,34 €/m<sup>2</sup>.

#### Parcelle CC 152 en nature de parking :

Le terme 1 de l'étude de marché de terrains en zone UX après vérification de l'acte indique une valeur hors taxe de 710 000 € et non de 852 000 € qui correspond au prix TTC ; soit une valeur moyenne de 66,04 €/m<sup>2</sup>.

Le terme 3 est à écarter en raison d'une part de son zonage et d'autre part car il correspond à un terrain à aménager contrairement au bien à évaluer qui est aménagé.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

016.200071837-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

Les termes 4 à 8 correspondent à des termes situés en zone UX mais destinés à des activités artisanales contrairement au bien à évaluer situé dans une zone d'activité à vocation commerciale et très recherchée.

La valeur moyenne des termes 1 et 2 est retenue pour le calcul de la valeur vénale du bien à évaluer ; soit  $(66,04 + 58,24) / 2 = 62,14 \text{ €/m}^2$ .

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

La valeur vénale de l'ensemble immobilier peut être estimée à :

Ensemble immobilier bâti :  $5\,412,67 \text{ m}^2 \times 368,34 \text{ €/m}^2 = 1\,993\,703 \text{ €}$

Parcelle CC 152 (pour partie) :  $3\,953,00 \text{ m}^2 \times 62,14 \text{ €/m}^2 = 245\,639 \text{ €}$

Soit une valeur totale de 2 239 342 € arrondie à 2 240 000 €.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Cette valeur ne tient pas compte des équipements sportifs intérieurs ; il appartiendra au propriétaire de les valoriser, le cas échéant.

Pour information : En appliquant la méthode par capitalisation à la salle de danse, sur la base de la valeur estimée et des informations collectées concernant les loyers, le taux de capitalisation (loyer/valeur vénale) et de :  $9\,794,38 / (415 \text{ m}^2 \times 368,34 \text{ €}) = 6,4 \%$

Ce taux quoique situé dans la fourchette habituelle, peut paraître un peu faible compte-tenu de la nature du bien mais ceci est probablement lié à un montant de redevance déconnecté de la valeur locative de marché.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

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

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

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques,



Laurent GARNIER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230525-2023\_05\_84-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/06/2023

Publication : 02/06/2023

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.