

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA  
CHARENTE- MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise  
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 30 08 73

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Isabelle BORE  
Téléphone : 05 46 30 08 70  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2018-16015V0733-D-21-Z89

Le 09/05/2018

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la Ville d'Angoulême

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Immeuble non bâti
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	5 Av Paul Desfarges à Angoulême (16)
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	180 000€

**1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE D'ANGOULÊME**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : CHRISTELLE PASQUIER*

<b>2 - Date de consultation</b>	: 11/04/2018
<b>Date de réception</b>	: 16/04/2018
<b>Date de visite</b>	: du bureau
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 20/04/2018

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

- Nature de l'opération : cession
- Opération portant sur : parcelle de terre
- But de l'opération : la société ANGDIS souhaite implanter un centre auto sur la parcelle AZ269 qui jouxte le nouveau centre Leclerc permettant ainsi le maintien de 14 emplois. Une estimation du service Domaine est sollicitée qui servira de point de départ à une éventuelle négociation.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : parcelle AZ269 de 2811m<sup>2</sup>

Description du bien :

- Bien visité le : Evaluation du bureau
- Bâti : néant

- Non bâti : Cette parcelle de configuration triangulaire, en nature de terre, arborée, est située au nord de la commune d'Angoulême, avec une façade sur voie, Av Paul Desfarges, en limite d'une zone naturelle N et d'une zone 1Auh. Cette parcelle, clôturée par muret, grille, portail, jouxte le nouveau centre commercial Leclerc.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : commune d'Angoulême – date d'acquisition non connue  
- Situation d'occupation : bien estimé libre d'occupation

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

*PLU 12/05/2016 – zone Um, zone urbaine de mutation – parcelle en emplacement réservé*

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

**Après enquête, compte tenu de ses caractéristiques et de l'état du marché immobilier local, la valeur vénale de ce bien peut être estimée (hors droits et taxes) à**

**180 000€, soit 64€/m<sup>2</sup>**

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de dix-huit mois

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

**La visite du bien n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.**

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et,  
par délégation  
L'Inspectrice des Finances publiques,



Isabelle BORE