

**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'État  
Pôle d'évaluation domaniale  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 50 44 69

Le 17/04/2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christophe RANGER  
Téléphone : 05 46 50 44 69  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2019-16015V0243-8 - Z82

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la  
Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire d'ANGOULEME

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Terrain et Bâtiment industriel

**ADRESSE DU BIEN :** Rue de Lunesse 16000 ANGOULEME

**VALEUR VÉNALE** 605 000€

**1 - SERVICE CONSULTANT :** VILLE d'ANGOULEME

*AFFAIRE SUIVIE PAR : MME PASQUIER CHRISTELLE & MME GRIMAUD SYLVIE*

**2 - Date de consultation** : 01/03/2019

**Date de réception** : 01/03/2019

**Date de visite** : Non visité

**Date de constitution du dossier « en état »** : 01/03/2019

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

Projet de cession de parcelles bâties et de parcelles non bâties constituant un seul tenant.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Parcelles AZ 265 et AZ 247 : parcelles bâties comprenant 2 bâtiments ; l'un de 422 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, vestiaires et ateliers, et l'autre de 99 m<sup>2</sup> à usage de local de restauration mis à disposition de la SEMEA (Service public de l'eau). La superficie de ces 2 parcelles est respectivement de 1 046 m<sup>2</sup> et 198 m<sup>2</sup>.

Parcelle AZ 290 : parcelle bâtie comprenant un bâtiment d'une surface de 815 m<sup>2</sup> à usage de magasin et de stockage ; la parcelle représente une superficie de 1 006 m<sup>2</sup>.

Parcelles AZ 271 - AZ 302 - AZ 119 - AZ 292 - AZ 300 - AZ 118 et AZ 295 à usage de voie de circulation pour une superficie totale de 1 081 m<sup>2</sup>.

Parcelles AZ 283 - AZ 285 - AZ 287 et AZ 297 à usage de zone de stockage et parc à matériaux, pour une superficie totale de 3 719 m<sup>2</sup>.

La superficie totale de l'ensemble est de 7 050 m<sup>2</sup>.

Le site est actuellement occupé par les services voirie, éclairage public et espaces verts.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Ville d'ANGOULEME ;
- Situation d'occupation : Le bien sera cédé libre d'occupation.

## 6 – URBANISME ET RESEAUX

PLU modifié du 12/05/2016 : Zone UM Il s'agit d'un tissu urbain, à dominante résidentielle, qui s'est développé principalement en périphérie de la ville. Cette zone intègre, notamment, les ensembles pavillonnaires qui recouvrent des réalités très diverses : les ensembles pavillonnaires qui se sont constitués dans le temps et qui sont généralement situés aux abords des axes historiques de la ville, les lotissements pavillonnaires des années 1970 et 1980 qui se caractérisent par une forte homogénéité et les lotissements pavillonnaires denses.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par la méthode de la récupération foncière.

**La valeur vénale totale est estimée à la somme de 605 000 € .**

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de deux ans.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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, au plomb ou à la 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques,  
La Responsable de la Mission Domaine et Politique  
Immobilière de l'État



Noëlle VIAUD