



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**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

Le 05/06/2018

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET  
Téléphone : 05 46 30 08 73  
Courriel : [ddfip17.pgp.domaine@dgifip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgifip.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2018-16015V0771-8z92

à

Monsieur le Maire d'Angoulême

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Ancienne école vouée à la démolition
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	Impasse du Petit Nice, ANGOULEME
<b>VALEUR VENALE :</b>	1€ symbolique

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

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** Christelle PASQUIER

**2 - Date de consultation :** 27/04/2018

**Date de réception :** 27/04/2018

**Date de visite :** néant

**Date de constitution du dossier « en état » :** 22/05/2018

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

Cession d'un ancien groupe scolaire à démolir dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Bel Air / Grand Font

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : parcelles cadastrées AX n°676p pour 9 006 m<sup>2</sup>

Description du bien :

Il s'agit d'une ancienne école dénommée « Raoul Boucheron » située dans le quartier de Bel Air/Grand Font, construite en 1965. Cet ensemble est composé de 4 bâtiments, la cession concerne 3 des 4 bâtiments pour une surface utile de 2899 m<sup>2</sup>.

L'emprise de 5700 m<sup>2</sup>, de configuration irrégulière comprend au nord une façade sur l'impasse du Petit Nice (le gymnase au sud n'est pas concernée par la cession)

Le bâtiment A est constitué d'un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée et 2 étages avec le réfectoire, la cuisine, des bureaux et des logements de fonction au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage pour une surface de 1020,30 m<sup>2</sup>

Le Bâtiment B en R+1 est à usage de bureaux exclusivement et accueillait l'inspection académique pour une surface totale de 970,40 m<sup>2</sup>

Le bâtiment D en R+1 regroupait les salles de classe et des bureaux pour 909,21 m<sup>2</sup>

La construction est d'époque, aucun travaux de rénovation ne semble avoir été réalisé. L'ensemble a été vandalisé.

Le terrain légèrement en pente est goudronné et bordée d'arbres.

La parcelle se trouve dans un quartier composé essentiellement d'habitat collectif

#### **5 - SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : consultant
- Situation d'occupation : libre

#### **6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

UMc : zone urbaine de mutation secteur UMc regroupe des ensemble collectifs

Au PLU de Angoulême, approuvé le 17/11/2014

#### **7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à **1 € symbolique**

#### **8 - DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de cet avis est de 2 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, 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.

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,  
L'Inspectrice des Finances publiques,

Aurélie BOUCHET

