

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 30 08 73

Le 12/12/2018

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Téléphone : 05 46 50 44 69

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf LIDO : 2018-16015V1807 – 86 - Z92

Z
9
2

à
Monsieur le Maire d'ANGOULEME

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Immeuble bâti

ADRESSE DU BIEN : Rue Marcel Pierre 16000 ANGOULEME

VALEUR VÉNALE 52 000€

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

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME CHRISTELLE PASQUIER & MME SYLVIE GRIMAUD

2 - **Date de consultation** : 16/10/2018
Date de réception : 16/10/2018
Date de visite : Non visité
Date de constitution du dossier « en état » : 16/10/2018

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

Projet de cession d'une parcelle bâtie anciennement à usage de salle de boxe. Ce bien, construit en 1977, est vacant depuis le 4/02/2017, suite à une tempête qui a fortement endommagé la toiture.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Domaine public

Description du bien : Ancienne salle de boxe située à l'ouest du centre ancien de la commune d'Angoulême.

5 – SITUATION JURIDIQUE

La parcelle est la propriété de la commune d'Angoulême.

Il sera cédé libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU modifié du 12/05/2016 – zone Up - Cette zone intègre les principaux projets, encore à l'étude, de la ville.

Les projets suivants sont concernés : le projet « Angoulême 2020 », le Pôle Gare (secteur UPg), la reconversion du site de l'ancienne Caserne Broche, le quartier de Basseau (secteur UPo).

Les mutations à venir sur ces secteurs seront moins strictement encadrées et bénéficieront donc d'un règlement souple de façon à pouvoir aisément être adaptable en fonction de l'avancée des études.

Une partie de la zone UP est concernée par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Charente, qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée. Les secteurs concernés sont identifiés sur les documents graphiques par l'intermédiaire d'une trame spécifique.

Une partie de la zone UP est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), qui figure en annexe du présent PLU. En cas de divergence entre les règles du PLU et de la ZPPAUP, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale totale du bien est estimée à la somme de 52 000 €

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

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

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

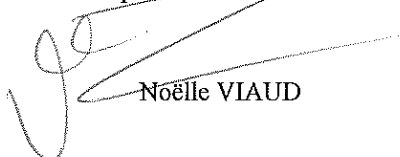
La visite du bien n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.

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, 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