



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA  
CHARENTE- MARITIME

Mission domaine et politique immobilière de l'État

24 Avenue de Fetilly

BP 40587

17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

Téléphone : 05 46 30 08 73

Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 16/12/2019

Le directeur départemental des Finances Publiques de  
la Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la commune d'Angoulême

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Vincent MARTAGEIX PED 87

Téléphone : 05 55 45 58 12

Courriel : [vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. LIDO 87 : 2019-16015V0793

LIDO 17 : 2019-16015V1296

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLE DE TERRAIN ENCOMBRE**

**ADRESSE DU BIEN : IMPASSE DES ROSES – 16000 ANGOULEME**

**VALEUR VÉNALE : 80 500 €**

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

*Affaire suivie par : Mme Sylvie GRIMAUD, [s.grimaud@mairie-angouleme.fr](mailto:s.grimaud@mairie-angouleme.fr)*

<b>2 - Date de consultation</b>	07/11/2019
<b>Date de réception (arrivée 1103/2019)</b>	21/11/2019
<b>Date de visite/photos</b>	10/12/2019
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	10/12/2019

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

Cession à l'OPH de l'Angoumois après transfert de propriété du bâti à la ville d'Angoulême par le SMAGVC (avenant à la convention du 08/01/1986).

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Commune d'ANGOULEME

Situation	Section et n° de plan	Superficie
Impasse des Roses	BW 453	2.350 m <sup>2</sup>

La parcelle est située au fond d'une allée accessible par l'impasse des roses dans un quartier proche du centre-ville d'Angoulême à dominante résidentielle bien que l'on note aussi la présence d'immeuble de bureau (2 ou 3 niveaux).

Elle est divisée en deux zones par une clôture. Chaque zone correspondant à l'espace réservé à chaque logement et au terrain d'agrément attenant.

On note, outre les logements, la présence sur la parcelle de deux constructions légères en ossature bois ainsi que plusieurs caravanes au moment de la visite sur site.

Les deux logements, mitoyens et adoptant une configuration quasi-identique, présentent un état médiocre.

La surface habitable est évaluée à 40 m<sup>2</sup> par logement répartis entre le salon/cuisine, 1 chambre principale, 1 petite pièce (6 m<sup>2</sup>) utilisée en 2<sup>de</sup> chambre, 1 buanderie (4,5 m<sup>2</sup>) et une salle de bain en très mauvais état.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : commune d'Angoulême s'agissant du terrain d'assiette, SMAGVC s'agissant de la construction.

Origine de propriété :

Occupation : Parcelle mise à disposition du SMAGVC par la commune d'Angoulême propriétaire, pour la construction de logements d'accueil des gens du voyage, par une convention signée le 08/01/1986.

La convention prévoit, en cas de résiliation, le transfert de propriété des biens à la commune.

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UM du PLU, constructible.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison en **terrain à bâtir encombré**.

La valeur vénale est estimée à **80 500 €**

## 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

## 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. **Ainsi, en cas de vente après déconstruction du bâti, il conviendrait d'ajouter les coûts de remise en état à la valeur vénale estimée.**

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'Etat

  
Noëlle VIAUD