



Le lundi 15 mai 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteaurox, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 9 mai 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (38) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, Mme Frédérique GERBAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Damien NOEL, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et
exécutoire le : 16/05/2023

Excusé(s) (5) : M. Charles-Henri BALSAN ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, Mme Vanessa JOLY ayant donné procuration à Mme Sonia ROUX, M. Thibault ROY ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

20 : Acquisition foncière 68 rue Ledru Rollin à Châteaurox - Société Clem'Chtx

Dans le cadre de l'opération d'aménagement à réaliser dans le secteur compris entre la rue Ledru Rollin et la rue Lescaoux, la Ville de Châteaurox a rencontré divers propriétaires pour proposer l'acquisition du foncier impacté.

A ce titre, un accord est intervenu avec Monsieur Roquet représentant la société Clem'Chtx pour l'acquisition de l'immeuble à usage de bureaux situé 68 rue Ledru Rollin au prix de 160 000 €, avec reprise du bail commercial en cours au profit de la société OzeWeb.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 10 février 2023,

Il est proposé au Conseil municipal :

-d'approuver l'acquisition de l'immeuble situé 68 rue Ledru Rollin à Châteauroux, parcelle cadastrée AL 421, appartenant à la société Clem'Chtx au prix de 160 000 € avec reprise du bail en cours.

-d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout acte en ce sens.

Suite à une discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité.

Le Maire,
M. Gil AVÉROUS

Les Secrétaires de séance
Mme Delphine CHAMBONNEAU Mme Stéphanie GALOPPIN

Direction Générale des Finances Publiques

Le 10 février 2023

Direction départementale des Finances Publiques
d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Rosalie SIMEONI-HUYNH (DNID - BNED)

Courriel : rosalie.simeoni-huynh@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 70 13 38 25

Monsieur le Maire de Châteauroux

Réf DS : 9418561

Réf OSE : 2022-36044-57249

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Immeuble de bureaux occupé sous l'enseigne Oz and Web

Adresse du bien :

68 rue Ledru Rollin 36000 CHÂTEAUX

références cadastrales : section AL numéro 421

Valeur :

160 000 €

1 - CONSULTANT

Commune de Châteauroux

Affaire suivie par : Mme Flore VETELE, Responsable service foncier

tél. : 02 54 60 52 59 / mél. : service.foncier@chateauroux-metropole.fr

Vos références : Clem Chtx_Briselance

2 - DATES

de consultation :	31/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/12/2022
du dossier complet :	07/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

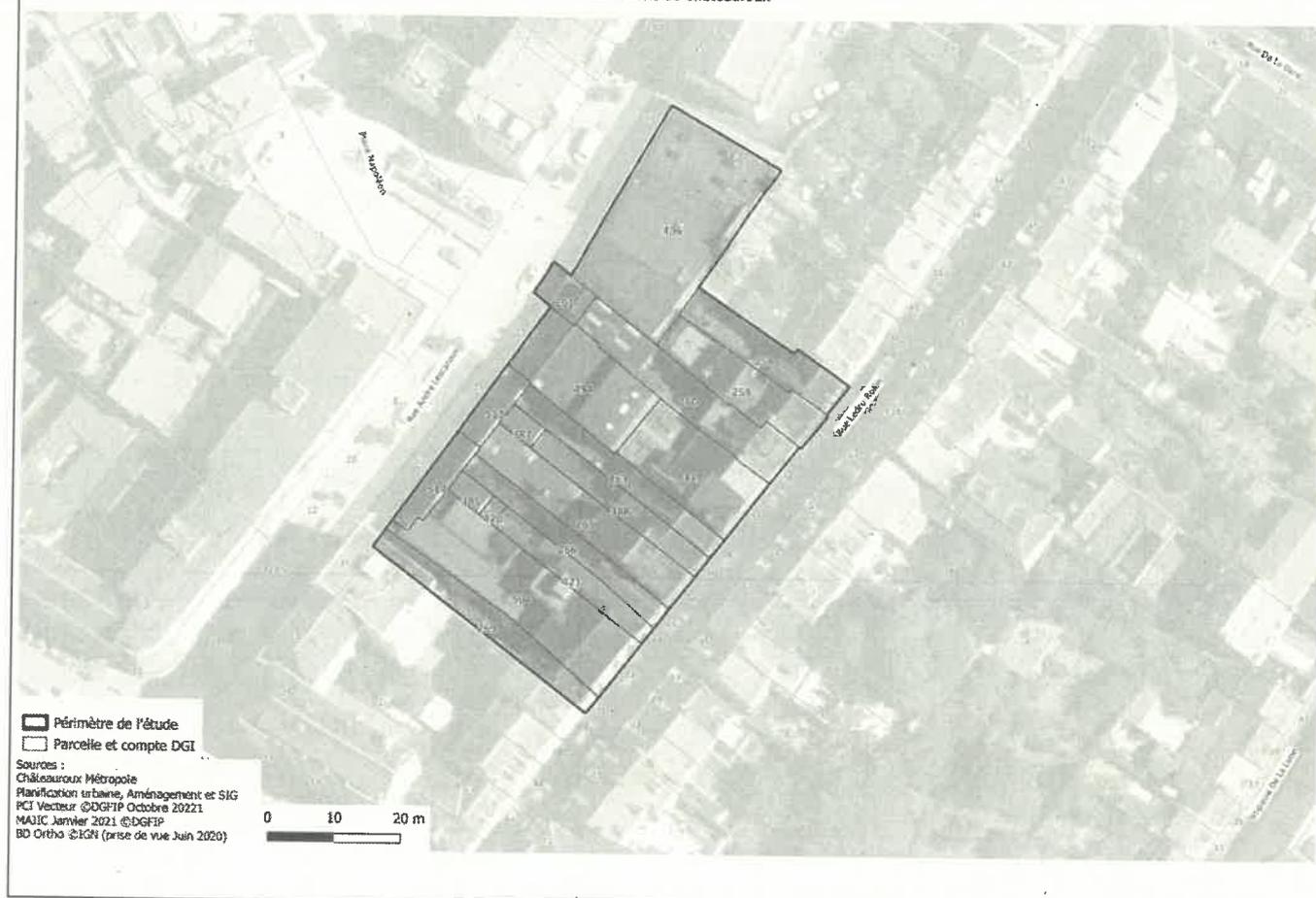
La commune de Châteauroux envisage d'acquérir les immeubles situés dans le périmètre du programme d'aménagement de la rue André Lescaoux, inscrits au coeur du projet de redynamisation de l'hyper-centre de l'Agglomération.

Seuls les murs sont concernés par la demande, la volonté étant de maintenir l'activité commerciale déjà existante dans les locaux.

Au cas particulier, l'acquisition concerne un local commercial à usage de bureaux loué par bail commercial entre la SCI Clem'Chtx et la SARL OZ & WEB.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Etude foncier "Briseance"
Commune de Châteauroux



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Châteauroux (43 732 habitants) est située dans la région naturelle de la Champagne berrichonne au centre du département de l'Indre.

En 2015, la communauté d'agglomération de Châteauroux devenue Châteauroux Métropole au 1er janvier 2015, comptait 70 445 habitants. L'aire urbaine de Châteauroux comptait quant à elle 93 202 habitants ce qui fait d'elle la 85^{ème} de France. C'est la plus petite aire urbaine pour une préfecture d'un département de la région Centre-Val de Loire.

Châteauroux est la première ville du département de l'Indre, et la cinquième de la région Centre, derrière Tours, la capitale régionale Orléans, Bourges et Blois mais devant Chartres.

Elle est desservie par un réseau ferré, routier et autoroutier.

L'aéroport situé sur le territoire des communes voisines de Déols et de Coings, est consacré au fret aérien, à la maintenance aéronautique, à l'entraînement des pilotes et à la formation des pompiers d'aéroports.

Depuis 1975, la population castelroussine ne cesse de décroître.

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Châteauroux	France
<u>Variation de population (%)</u>	- 0,79	0,35
<u>- due au solde naturel (%)</u>	- 0,01	0,31
<u>- due au solde entrées/sorties (%)</u>	- 0,78	0,04

1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2008 2008-2013 **2013-2018**

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

Le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal est inférieur à la médiane départementale et nationale.

Libellé géographique	Nbre de ménages fiscaux	Part des ménages fiscaux imposés (%)	Médiane (€)	Médiane du département de l'Indre	Médiane nationale (France Métropolitaine)
Châteauroux	21 599	50,0	18 620,00 €	19 750,00 €	21 640,00 €

Le taux de chômage sur Châteauroux est supérieur à celui à la moyenne nationale. Cette précarité nécessite le maintien d'un accompagnement social, notamment par une offre importante de logements sociaux.

Emploi - Chômage

Indicateurs	Châteauroux	France
<u>Emploi total au lieu de travail</u>	23 727	26 599 318
<u>dont part des emplois salariés (%)</u>	91,9	86,7
<u>Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)</u>	72,3	74,1
<u>Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)</u>	17,9	13,4

2008 2013 **2018**

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Le nombre de personnes sans emploi est supérieur au taux de chômage national.

Postes dans les établissements

Indicateurs	Châteauroux	France
<u>Postes dans les étab. actifs au 31/12</u>	21 178	25 230 884
<u>Part de l'agriculture (%)</u>	0,2	1,1
<u>Part de l'industrie (%)</u>	9,2	12,7
<u>Part de la construction (%)</u>	2,4	5,9
<u>Part du commerce, transport, services (%)</u>	38,0	47,5
<u>Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)</u>	50,2	32,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Les emplois administratifs sont majoritaires sur Châteauroux.

La part des commerces, services et transport est bien inférieure aux ratios nationaux, ce qui traduit une activité économique peu dynamique.

Logement

Indicateurs	Châteauroux	France
<u>Nombre de logements</u>	26 347	36 506 217
<u>Part des résidences principales (%)</u>	82,7	82,1
<u>Part des rés. secondaires (y.c. log. occasionnels) (%)</u>	2,3	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	15,0	8,2

1968 1975 1982 1990 1999 2008 2013 2019

Le nombre des logements vacants sur Châteauroux est supérieur à la moyenne nationale. Le marché immobilier à usage d'habitation sur Châteauroux ne connaît pas de tension.

LOG T5 - Résidences principales en 2019 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	21 539	100,0
<i>Avant 1919</i>	1 862	8,6
<i>De 1919 à 1945</i>	1 830	8,5
<i>De 1946 à 1970</i>	7 121	33,1
<i>De 1971 à 1990</i>	7 023	32,5
<i>De 1991 à 2005</i>	2 409	11,2
<i>De 2006 à 2015</i>	1 294	6,0

Plus de 65 % des logements ont été construits entre 1946 et 1990. Le territoire dispose peu de logements neufs.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

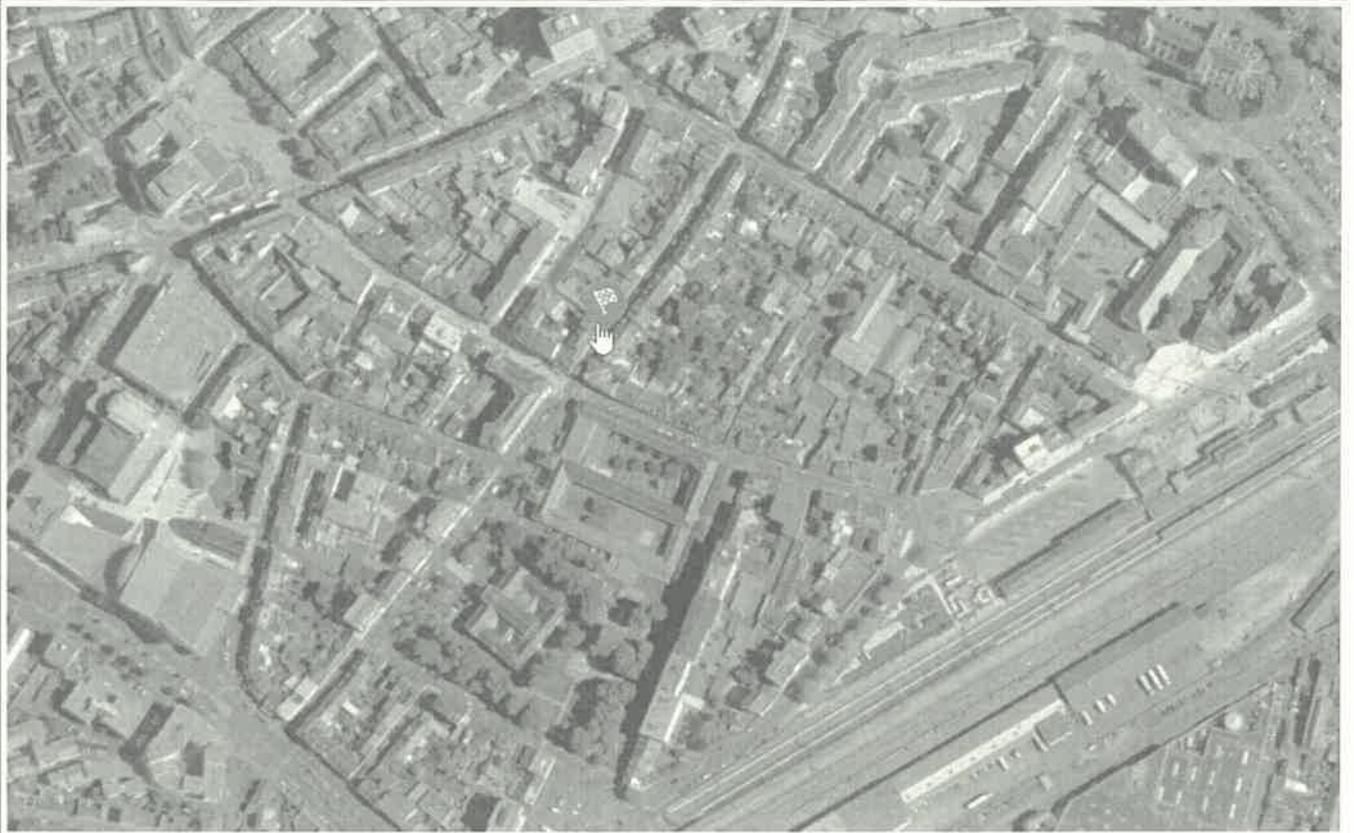
	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	22 789	100,0	22 358	100,0	21 788	100,0	41 894	14,6
Propriétaire	10 347	45,4	10 363	46,4	10 071	46,2	20 113	22,0
Locataire	11 928	52,3	11 487	51,4	11 311	51,9	20 995	8,0
<i>dont d'un logement HLM joué vide</i>	6 959	30,5	6 786	30,4	6 419	29,5	13 143	9,8
Logé gratuitement	514	2,3	508	2,3	405	1,9	786	12,2

Plus de la moitié des personnes occupant un logement sur Châteauroux est locataire dont 29,5 % sont à profil social.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble bâti se situe en coeur de ville de Châteauroux, à proximité de la gare ferroviaire et dispose d'un accès direct à la voirie.

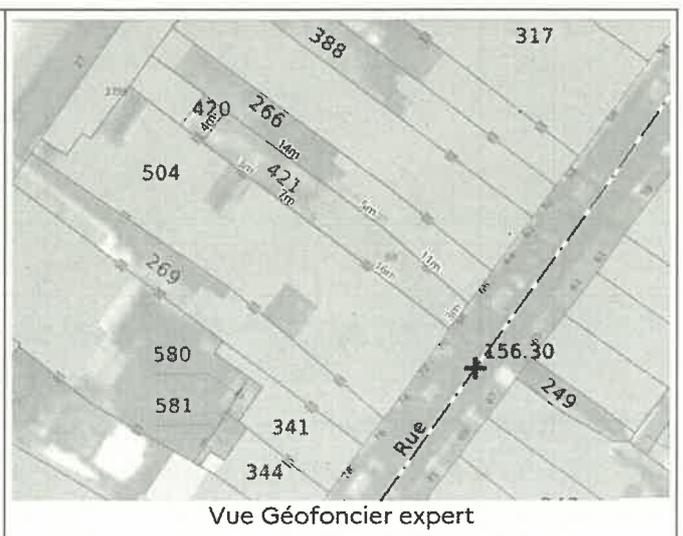
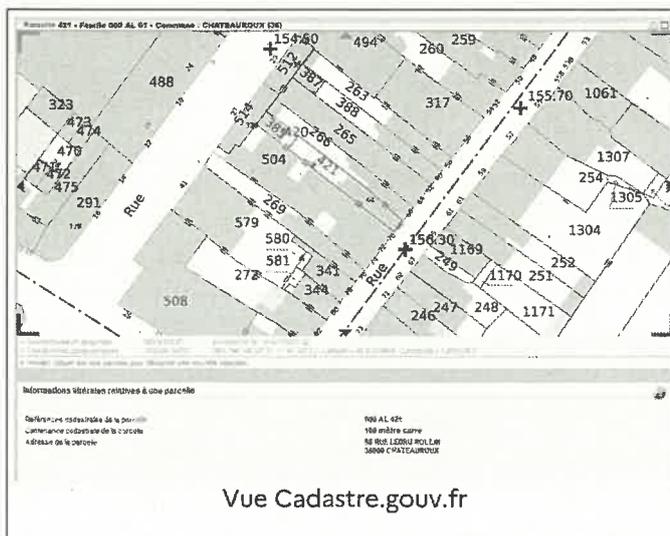
Le quartier est à dominante d'habitation, comprenant des maisons individuelles, des immeubles collectifs et des activités tertiaires et commerciales.

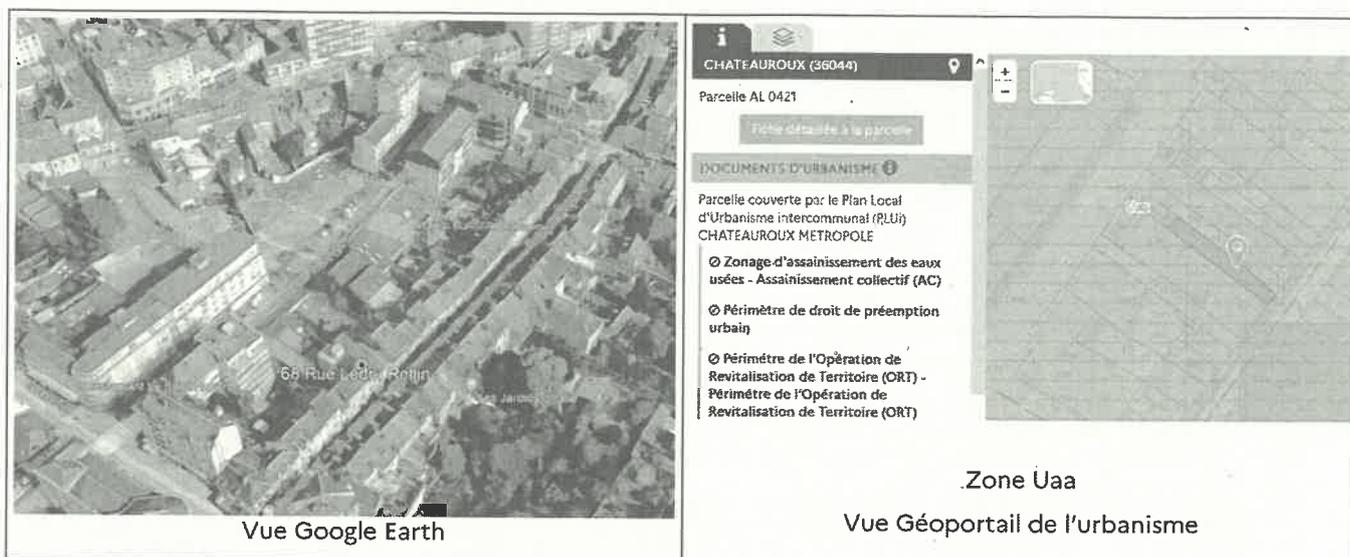


4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	Zonage
CHÂTEAUROUX	AL 421	68 rue Ledru Rollin	100 m ²	Immeuble de bureaux	Uaa
TOTAL			100 m ²		





4.4. Descriptif

L'immeuble a été construit en 1969 (données cadastrales) et s'élève en R+2+grenier avec cave, et est actuellement à usage de bureaux (ancienne librairie religieuse).

Il est situé en centre-ville, à proximité de la gare de Châteauroux, dans un quartier à dominante habitation avec des maisons de ville et des petits collectifs.

L'immeuble présente une façade donnant directement sur la rue.

À l'arrière du bâtiment, une cour murée servant de terrasse, mais non clôturée sur le bâtiment technique sis sur la parcelle AL 385 et appartenant à un autre propriétaire. L'enrobé et l'aménagement seraient à revoir.

La cave voûtée en pierres est à usage essentiel de lieu de stockage et est accessible depuis l'escalier distribuant également les étages.

Le rez-de-chaussée présente une entrée composée d'une porte vitrée et d'une vitrine en pvc et double vitrage, ouvrant sur un grand espace fermé par une porte, comprenant trois postes de travail. Les voies de circulation communes sont en parquet flottant (revêtement neuf). La porte donne sur un sas comprenant l'escalier donnant accès à chaque étage puis un bureau en enfilade, donnant accès à la cour intérieure aménagée en terrasse couverte.

Le premier étage se compose d'une cuisine avec évier, ainsi qu'un lavabo, un wc, une pièce d'archives, une salle de réunion.

Le deuxième étage comprend un bureau, une salle d'eau avec douche pour les employés, wc et un second bureau.

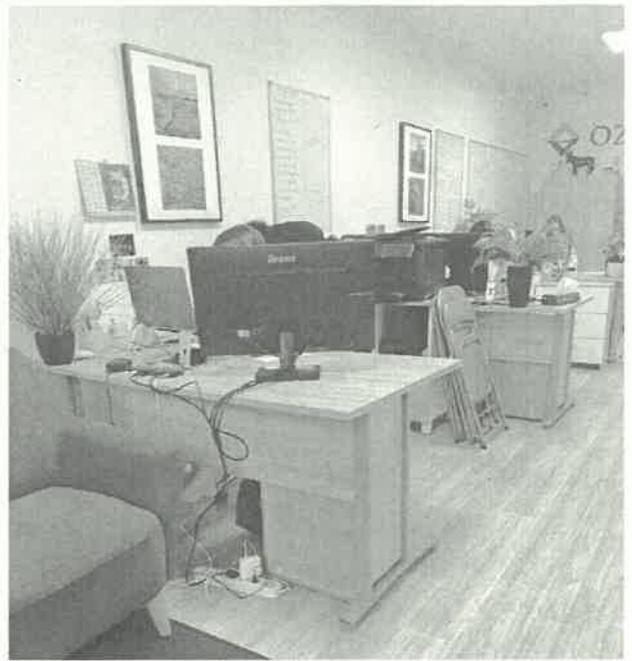
Le troisième étage dispose d'un bureau, ainsi que d'une partie grenier non aménagée.

Un escalier central en colimaçon dessert tous les niveaux.

L'ensemble a été rénové en 2022. Il est en très bon état : les huisseries sont en PVC double vitrage, les peintures ont toutes été refaites, l'électricité entièrement refaite, l'isolation également, et tous les bureaux et salles de réunion ont été équipés de la climatisation réversible.



Entrée



Espace de travail du rdc



Cour intérieure



Façade arrière



Cave



Escalier



Cuisine premier étage



Salle de réunion premier étage



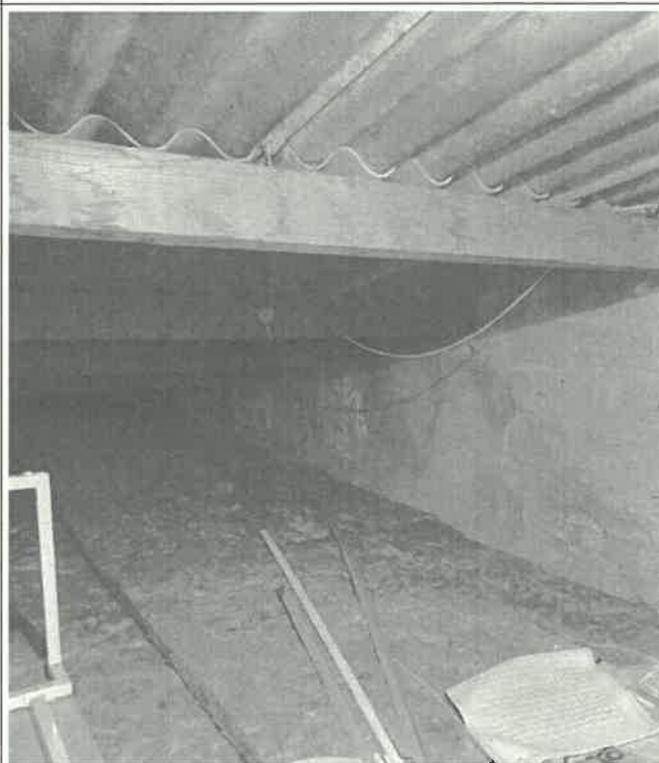
Bureau deuxième étage



Salle de douche deuxième étage



Bureau troisième étage



Combles non aménagés

4.5. Surfaces du bâti

La surface connue par les services fiscaux est de 120 m² pour les parties principales du local et de 25 m² pour les parties secondaires couvertes.

La surface mesurée et déclarée par le propriétaire est de 145 m², cohérente avec les travaux réalisés, notamment au troisième étage.

Cette dernière sera retenue dans le cadre de la présente évaluation. Il appartiendra à la collectivité de fiabiliser les surfaces au moment de l'opération.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI Clem'chtx, suite à acquisition par acte notarié du 17/11/2016 publié au SPFE de Châteauroux 1 le 01/12/2016 sous le numéro volume 2016P07110, au prix de 61 000 €.

5.2. Conditions d'occupation

Bail commercial du 15 janvier 2017 entre la SCI Clem'chtx et la SARL Oz & Web, consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives du 15/01/2017 au 14/01/2026 pour un loyer annuel hors taxes de trois mille euros (3 000 € HT) , payables les 1^{ers} de chaque mois, soit 250 € HT/mois.

- Nouveau loyer selon l'avenant du 15/01/2017 : 3 600 € annuel HT.
- Nouveau loyer selon le 2ème avenant du 15/01/2017 : 4 200 € annuel HT + 1 bureau situé au 2ème étage.
- Nouveau loyer selon le 3ème avenant du 15/01/2017 : 4 800 € annuel HT + grand bureau et wc situés au 2ème étage, 3ème étage non loué.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Uaa correspondant au centre-ville ancien de Châteauroux.

Le secteur Ua correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Il comprend :

- un sous-secteur Uaa correspondant au centre ancien de la ville-centre (avec un secteur Uaa1 pour les premières extensions urbaines du centre-ville où l'implantation en limites séparatives est davantage encadrée),

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ua

La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés à des formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La définition de sous-secteurs (Uaa, Uab et Uac) permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes et de conforter le rôle des centres villes et des centres-bourgs.

Périmètre de servitudes de protection des monuments historiques (dans les 500 m des monuments historiques inscrits et classés).

Sites patrimoniaux remarquables.

Servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1).

Servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements des aérodromes (T5, zone maximale de dégagement).

Servitudes aéronautiques à l'extérieur de zones de dégagement (T7, hauteur maximale de 50 hors agglomération, hauteur maximale 100 m en agglomération).

Périmètre de l'opération de revitalisation de territoire.

Règlement local de publicité intercommunal (ZR1, centre historique).

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit de catégorie 2, bande de 250 m rue Ledru Rollin).

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit de catégorie 3, bande de 100 m ligne SNCF Paris Limoges).

Partiellement en périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit de catégorie 4, bande de 30 m rue Bourdillon).

Partiellement en périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit de catégorie 2, bande de 250 m ligne rue de la Gare).

Partiellement en périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit de catégorie 3, bande de 100 m rue Bourdillon).

Zone d'assainissement collectif des eaux usées.

Zonage des eaux pluviales (réseau en forte mise en charge).

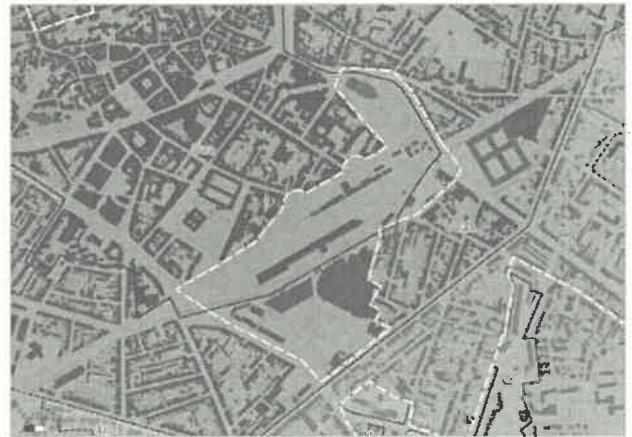
Droit de préemption urbain.

Orientation d'aménagement et de programmation : secteur de la gare.

Site Chat_4D

_Site et Situation

SURFACE : 21,5 ha



Le secteur de la gare, entrée de ville à part entière pour Châteauroux, constitue un espace de renouvellement stratégique. Il est accessible depuis le centre-ville, principalement par la place Voltaire et par les rues de la gare et de la poste. Aujourd'hui, aucun lien direct n'existe depuis les quartiers situés au sud de la voie ferrée ; l'accès à la gare se réalise par l'avenue Charles de Gaulle à l'ouest et par l'avenue de la Châtre au Sud-est.

_Environnement urbain, naturel et paysager



Une étude urbaine de restructuration du quartier de la gare a été réalisée. Son diagnostic a mis en exergue plusieurs éléments : malgré sa localisation en cœur de ville, le secteur gare souffre notamment d'une image urbaine dégradée (traitement des espaces publics peu qualitatif, tissu urbain complexe et peu lisible, vacance commerciale...), d'un franchissement difficile depuis les quartiers Sud et d'une intermodalité éclatée. La présente OAP a pour objectif de guider les futurs aménagements afin de résorber les « points noirs » de ce secteur.

_Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir différents usages : des équipements (liés à l'intermodalité, aux loisirs...), des activités économiques (notamment tertiaires), des commerces et des services.

Aménagement :

Les rues menant au secteur Gare devront être rendues plus attractives (1).

Les éventuels aménagements de la place Voltaire devront être réfléchis pour recréer du lien entre la gare et le centre-ville (2). Le parking de la place Voltaire devra être conservé.

Les abords de la gare seront transformés en pôle d'échange multimodal (3) avec une organisation des fonctions (dépose minute, bus, taxis, abris vélos...) dans un espace pacifié et attractif. Des cheminements doux traverseront ce pôle ; ils devront être visibles et lisibles. Un nouveau parvis de la gare qualitatif sera créé.

Le secteur du tri postal (4) sera valorisé avec une vocation de services liés à la mobilité (exemple : conciergerie, gare routière, etc.), à des usages commerciaux et aménités, à des activités culturelles et/ou associatives, etc.

Une passerelle piétonne sera créée pour permettre le parcours marchand entre les quartiers Sud et le centre-ville par la gare (5).

Des espaces seront dédiés aux équipements (culture, sports, loisirs...) (6). Le stationnement devra être géré à proximité. Face au centre Colbert, des espaces seront conservés pour des activités économiques (ex : tertiaires) (7).

La rue Pierre Gaultier sera aménagée comme une véritable voie de circulation du centre-ville (8). Une entrée uniquement sera envisagée sur l'avenue de la Châtre pour des raisons de sécurité.

Le centre commercial existant sera réorganisé (9) au niveau de l'offre et du stationnement pour l'ouvrir sur un axe de circulation majeur prolongeant la passerelle.

Des usages diversifiés seront mis en place au sud du secteur de projet afin d'articuler au mieux les quartiers Sud aux espaces de connexion avec le centre-ville (10).



Liste des servitudes :

AC4_Site-Patrimonial-Remarquable-de-Chateauroux, acte du 17/02/2014.

AC1_Eglise-Saint-Andre-IRZ6ZD, acte du 15/04/2009 (périmètre des abords).

AC1_Centre-social-IPEO3F, acte du 28/06/2001(périmètre des abords).

AC1_Maison-50-52-54-56-58-rue-de-la-Gare-I205D8, actes du 29/07/1997 et du 08/09/1999 (périmètre des abords).

AC1_Maison-72-rue-de-la-Gare-IVUKVQ, acte du 02/08/1999 (périmètre des abords).

AC1_Maison-12-rue-de-la-Gare-I3E6F7, acte du 24/11/1997 (périmètre des abords).

AC1_Hotel-dit-de-Conde-IORBJR, acte du 13/02/1975 (périmètre des abords).

AC1_Eglise-Saint-Andre-IRZ6ZD, acte du 15/04/2009 (périmètre des abords).

AC1_Centre-social-IPEO3F, acte du 28/06/2001 (périmètre des abords).

AC1_Chambre-de-Commerce-et-dIndustrie-de-Indre-IQJMUJ acte du 16/07/2001 (périmètre des abords).

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUI approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020, et modifié par délibération du même conseil le 10 mars 2022.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il a été recherché des ventes d'immeubles à usage de bureau situés sur Châteauroux :

A / d'une superficie située entre 50 m² et 300 m², au titre de la période du 01/01/2020 au 31/12/2022.

Les mutations suivantes ont été sélectionnées :

Terme	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	44//BN/129//10//2//15	CHATEAUROUX	28 RUE BOURDILLON	08/02/2020	1968	1	50	45 000	900,00	Dans un immeuble en copropriété, vente d'un lot de garage, local comprenant deux pièces, dégagement et wc au rdc, cavé au sous-sol
2	44//CL/567//26//1	CHATEAUROUX	88 AV CHARLES DE GAULLE	05/04/2022	1971	1	79	75 978	961,75	Dans un immeuble en copropriété, vente d'un lot de bureau au rdc comprenant hall d'accueil, couloir, bureau, salle de réunion, vestiaire, cabinet de toilettes, wc, et lot de parking situé dans la cour commune
3	44//AK/37//	CHATEAUROUX	7 RUE DIDEROT	03/03/2021	1870	1	150	90 000	600,00	Immeuble élevé en partie sur cave et partie sur terre-plein : au rdc entrée, bureau, salle d'attente, courette, au premier étage deux pièces à usage de cabinet dentaire, laboratoire, au deuxième étage deux pièces et un réduit. Deux pièces avec wc dans la cour avec deux autres pièces au-dessus, le tout en très mauvais état entièrement à rénover, ouvrant sur un passage commun aboutissant rue Diderot
4	44//BN/1131//66//34//1	CHATEAUROUX	11 AV DU GENERAL RUBY	14/06/2022	1979	1	66	100 000	1 515,15	Dans un ensemble immobilier, local professionnel composé de quatre bureaux, cabinet de toilettes avec wc, placards et rangement, cave et parking privé
5	44//AK/40//21//13/14	CHATEAUROUX	4 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	17/12/2020	1971	1	100	120 000	1 200,00	Dans un immeuble en copropriété, vente d'un local d'activités, au 1 ^{er} étage, comprenant quatre bureaux, toilettes, wc, une terrasse non constructible, une cave
6	44//AL/508//5	CHATEAUROUX	31 RUE DE LA POSTE	27/06/2022	1965	1	80	55 000	687,50	Dans un ensemble immobilier, vente d'un magasin avec arrière-magasin et cabinet de toilettes
7	44//AN/798//	CHATEAUROUX	45 RUE ROGER CAZALA	15/09/2021	1967	1	196	117 000	596,94	Immeuble professionnel comprenant au rdc entrée, deux bureaux, wc, au premier étage trois pièces, wc, cave
									Moyenne	923,05
									Médiane	900,00



Terme n° 3



Terme n° 5

Suivant cette première étude, seuls les termes n° 3 (surface de 196 m² pour 600 €/m²) et 7 (surface de 150 m² pour 596,94 €/m²) correspondent à des ventes d'immeubles en intégralité et non des lots.

Aussi, cette valeur de 600 €/m² peut être retenue comme valeur pivot pour les immeubles à usage de bureau, dans un état correct.

B/ d'une superficie supérieure à 300 m², au titre de la période du 01/12/2019 au 31/12/2022.

Les mutations suivantes ont été sélectionnées :

N°	Date	Adresse	Parcelle	Superficie	Zonage	Prix	SU	Prix/m ² SU
1	30/12/20	6 rue Jean Jacques Rousseau	AK 261	245	U aa : centre ancien de ville ancienne	250 000 €	310,29	805,70 €
2	30/06/21	33 rue de Mousseaux	AN 696	282	U aa 1 : premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux	235 849 €	398	592,59 €
3	26/11/20	54-56-60 bld de la Vrille	CL 27,CL 29 et CL 30	2436	UB : extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs)	200 000 €	934	214,13 €
4	15/12/21	48 avenue Marcel Lemoine	AN 1293	3282	UB : extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs)	1 715 000 €	710	2 415,49 €
5	16/12/21	4 avenue du Général Ruby	BN 990, 142, 992, 1035	491	U aa : centre ancien de ville ancienne	157 000 €	365,75	429,25 €
6	05/02/21	8 rue Jacques Sadron	CL 453	2557	U aa 1 : premières extensions urbaines du centre ancien de Châteauroux	350 000 €	4326	80,91 €
7	18/12/20	81 rue de la Poste	BN 189, 181, 188, 191,179	1406	U aa : centre ancien de ville ancienne	550 000 €	500	1 100,00 €
							Moyenne	805,44 €
							Médiane	592,59 €

Terme n° 1 : CHATEAUROUX, 6, rue Jean-Jacques Rousseau, destiné en totalité ou en partie à l'habitation

- LE LOT NUMERO UN (1) : au rez-de-chaussée, un local à usage de bureaux, comprenant : hall, réception, quatre bureaux, une salle de réunion, sanitaires, local d'archives, débarras et un autre bureau.

- LE LOT NUMERO DEUX (2) : au rez-de-chaussée, un studio comprenant : une entrée directe dans une pièce, une cuisine, une salle d'eau avec WC. Le lot a été transformé en bureau après suppression de la cuisine et de la salle de bains.

- LE LOT NUMERO TROIS (3) : un garage de 19 m².

- LE LOT NUMERO QUATRE (4) : au premier étage, un appartement de cinq pièces principales composé d'une entrée, couloir, d'une salle à manger, séjour, trois chambres, d'une cuisine avec cellier, deux salles de bains, deux rangements et un wc.

- LE LOT NUMERO QUATORZE (14) : au sous-sol, une cave.

- LE LOT NUMERO QUINZE (15) : une cave d'une superficie de 22 m², dont l'accès s'effectue par le lot numéro 14.

- Lot n° 1 : 124,75m²

- Lot n° 2 : 26,58 m²

- Lot n° 4 : 158,96 m²

Il s'agit d'une cession par une association au profit d'une SCI.

Les locaux font partie d'un ensemble construit en R+3, dans les années 1960, en centre-ville de Châteauroux.



Terme n° 2 : un immeuble situé à CHATEAUROUX, 33 rue de Mousseaux, comprenant :

- au sous-sol : un couloir, chaufferie et un garage,
- au rez-de-chaussée : entrée, quatre bureaux, dégagement, un wc, dégagement, placard, wc, et un autre bureau,
- au premier étage : palier, deux bureaux, un wc, deux bureaux, placard, et quatre bureaux,
- au deuxième étage : palier, dégagement, archives, et combles.

Jardin et terrasse.

Cession par la MSA du Berry Touraine à une SCI d'un immeuble ancien (fin XIXème siècle). Sa toiture est en ardoise.



Terme n°3 : CHÂTEAUROUX, 54, 56 et 60 Boulevard de la Vrille, partie d'un ensemble immobilier à usage de bureaux comprenant : au sous-sol : hall d'ascenseur, une salle, un local ascenseur, un couloir, un local électrique, un escalier, trois pièces d'archives, un autre local, un local EDF. Au rez-de-chaussée : SAS, deux accueils, cinq pièces. Au 1er étage : palier ascenseur, une pièce, bureaux, 2

WC, une autre pièce. Au 2ème étage : palier ascenseur, 2 WC, bureaux, un petit local. A l'extérieur : un local électrique et un box.

Immeuble situé 54-56 boulevard de la Vrille, comprenant deux volumes,

- en sous-sol : une cave imbriquée dépendant de l'immeuble sis au 58 Boulevard de la Vrille et une salle d'archives,

- rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages à usage de bureaux.

Désignation des biens :

- VOLUME NUMERO 2 : une salle d'archive en sous-sol, des bureaux au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage, des bureaux au 2ème étage.

L'immeuble construit dans les années 1970, ne présente pas de cachet particulier. De construction typique de son époque (toit terrasse, bâti le plus souvent énergivore), il se trouve à proximité de l'immeuble à évaluer.



Le bien avait fait l'objet d'une évaluation par le service du Domaine le 15/01/2020 (dossier n°2019-36044V0823) suite à une visite sur place organisée le 14/01/2020.

Le descriptif avait été le suivant :

L'immeuble, en béton crépi, date des années 1970. Il est situé sur un boulevard central menant au centre-ville, dans un ancien quartier ouvrier, en face de la cité administrative de Châteauroux.

L'immeuble est érigé sur sous-sol avec trois niveaux (rdc + 2 étages). Sur l'arrière de la parcelle, un parking bitumé comporte environ 50 emplacements, avec une partie arborée et un garage (box). Servitude de passage avec les parcelles voisines CL 1131 et 1132. L'immeuble a fait l'objet d'une extension après 2007. Il est inoccupé depuis 3 ans.

Les huisseries sont en aluminium, double vitrage. Hormis le hall d'accueil, les sols sont majoritairement couverts de dalles linoléum ; les murs sont peints sur papier intissé.

Rez-de-chaussée : Accueil surélevé. Sas permettant l'accès au hall d'accueil; volet roulant électrique.

Un couloir dessert :

- un local à usage de garage, avec quai de déchargement ; porte sectionnelle électrique ;
- divers bureaux
- des sanitaires avec accès p.m.r.

1er étage : Plusieurs bureaux en enfilade dont deux plus vastes, une salle informatique climatisée, des sanitaires.

2ème étage : des bureaux, des w.c.

L'isolation des combles a été effectuée (laine de roche soufflée).

Un sous-sol d'environ 180 m² complète cet ensemble. Il est divisé en plusieurs locaux d'archivages, un local technique, une chaufferie. Le sol est en béton brut. Un ascenseur permet d'accéder aux étages.

L'ensemble immobilier présente des signes de dégradation, essentiellement au niveau du 1^{er} étage, dues à des actes de vandalisme : gaines informatiques arrachées, vitres brisées, huisseries démontées et cassées.

Des traces d'humidité ont été relevées sur des murs et plafonds, côté sud. Lors de la visite sur place, le propriétaire a précisé que des traces d'amiante avaient été diagnostiquées uniquement dans la salle informatique.

Les ouvertures sont aujourd'hui murées pour empêcher les squats.

Néanmoins, le site a été bien entretenu et les bureaux sont assez spacieux et lumineux.

SU : 934 m².

Eléments de plus-value :

- Bonne implantation géographique, proximité du centre administratif,
- Emplacements de stationnement suffisants au regard de la superficie des bâtiments.

Eléments de moins-value :

- travaux de rénovation nécessaires et de rafraîchissement,
- vente en bloc (locaux trop grand),
- servitude de passage.

Terme n°4 : CHÂTEAUROUX, 48 Avenue Marcel Lemoine, un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment central à usage de bureaux sur trois niveaux sans ascenseur, avec une aile sur le côté sud, une cour devant à usage de parking, à l'arrière la parcelle est engazonnée, le reste de la parcelle, séparé par un mur, constitue un parking avec accès privatif sur la rue du Colombier.

C'est un bel immeuble, situé en centre-ville de Châteauroux, disposant d'une toiture en ardoise, entièrement rénové et loué générant d'importants loyers.



Les locaux sont vendus loués.

COFISOFT : 72 909,96 € HT/an,

DAVAZE : 1 569,60 € HT/an,

AMPEAU-PILLAY : 3 765,60 € HT/an,

Syndicat CFDT : 2 487,96 € HT/an,

SCP ML BRIZIOU-HENNERON : 2 662,80 € HT/an,

CIS France : 11 875,32 € HT/an,
CABARET et ASSOCIES : 842,20 € HT/an
Total : 114 162,28 € HT.

Terme n°5 : CHÂTEAUROUX, 4 avenue du Général Ruby, lot numéro soixante (60)

Au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée sud, en façade sur la rue, un bureau secrétariat, un bureau directeur, un service commercial, puis en laboratoire-bureau, un service comptabilité, vestiaire et débarras, dans le fond, un service paiement.

A droite de l'entrée sud, un local d'archives et de mécanographie et une salle de réunion, deux garages de 20 m² chacun, un parking et une cave.

Derrière la résidence des Capucins, un bâtiment à usage de salle de réunion et salle d'archives.

Immeuble des années 1960, construit sur deux niveaux, avec une toiture en ardoise.



Terme n°6 : CHÂTEAUROUX 8 Rue Jacques Sadron, un ensemble immobilier à usage de bureaux élevé sur sous-sol composé pour partie de trois étages avec ascenseur (bâtiment historique) et pour le surplus, à savoir l'extension sur deux étages d'une SHON de 4 326 m² environ. 20 places de parking.

L'immeuble actuellement à usage de bureaux est destiné à être transformé en résidence seniors.



Terme n°7 : CHÂTEAUROUX :

- au 79 Bis Rue de la Poste : ensemble immobilier comprenant un bâtiment à usage de bureaux et garage, une cour devant.

- au 79 Rue de la Poste : un bâtiment à usage de bureaux. Un garage

- au 73 Bis Rue de la Poste. Un terrain à usage de cour.

- au 81 Rue de la Poste, un bâtiment à usage de bureaux, élevé en partie sur cave, d'un rez-de-chaussée, premier étage, et deuxième étage mansardé. Dépendances, cour et jardin. Garage situé de l'autre côté du passage commun. Le-dit passage aboutissant à la rue de la Poste.

L'immeuble construit dans les années 1960, est sur deux niveaux, sans cachet particulier avec un toit terrasse (bâti énérgivore) mais situé au cœur de Châteauroux.



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Il a également été recherché des offres d'acquisition sur internet.

Site Logic immo :

Local commercial

545m²

CHATEAUROUX (36000)

550 000 €

Ou 2143 €/m²*

Quel taux pour votre projet ?



Afficher plus
de photos

Descriptif du bien

A vendre à Châteauroux cœur urbain - centre Saint-Luc : un ensemble bureaux pour un total de 545 m² comprenant 3 lots indépendants de 192m² / 190 m² / 163m² Locaux actuellement aménagés pour professions libérales Huit stationnements privatifs Baux en cours - Ensemble en bon état Contacter l'agence ERA CHAPELOT IMMOBILIER pour plus de renseignements Prix hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.



Vente locaux professionnels à Chateauroux (36000), 745 200 €



Vente locaux professionnels

à Chateauroux (36)

[Partager l'annonce](#)

[Ajouter aux favoris](#)

745 200 € [Calculer vos mensualités](#)

DE LA COUR AU JARDIN
[Voir le numéro de téléphone](#)

Contactez l'annonceur

Mess :

Description du locaux professionnels

Exclusivité.

IMMEUBLE ENTIEREMENT RENOVE, y compris toit terrasse, avec des matériaux qualitatifs, situé en plein centre de Châteauroux (36), à 260kms de Paris par l'A20 ou un peu plus de 2h en train.

Plus de 600 m² de bureaux, salles de réunion et autres, répartis sur 2 niveaux et 80 m² de zones d'archivage en sous-sol.

Actuellement deux locataires en place, reste disponible environ 65 m² de bureaux et 50 m² en sous-sol, possibilité de libérer 350 m² de bureaux et salles si nécessaire.

Prestations : adapté PMR, portes automatiques ainsi que les portails (double entrée), rampe d'accès etc., portes coupe-feu, climatisation réversible, ascenseur du rdc au 1er, monte-charge du sous-sol au 1er, 2 espaces cuisine et salle de repas, parking privatif.

Votre conseiller DE LA COUR AU JARDIN : Sophie BRILLAUD ([contactez l'annonceur](#)) - agent commercial (N° RSAC : [contactez l'annonceur](#)).

Informations LOI ALUR :

Statut du négociateur : Salarié.

Honoraires : 3.50 % TTC charge acquéreur.

Prix hors honoraires : 720 000 €. ([gedeon_40509_contactez l'annonceur](#))

Synthèse :

	Adresse	Prix	Superficie	Prix /m ²
Annonce 1	Cours Saint Luc à Châteauroux	550 000,00 €	545	1 009,17 €
Annonce 2	Centre de Châteauroux	720 000,00 €	600	1 200,00 €
	Moyenne			1 104,59 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les prix sont compris dans une large fourchette allant de 80,91 €/m² à 2 415,49 €/m² générant une moyenne, sur les deux études de marché, de 805,44 €/m² et une médiane à 592,59 €/m², ainsi qu'une valeur dominante de 900 €/m².

Concernant la seconde étude de marché pour les bureaux d'une surface supérieure à 300 m² :

Le terme n°1 concerne des locaux à usage de bureaux avec un studio situé dans un immeuble construit dans les années 1960, sur quatre-niveaux et dont l'usage est destiné à être conservé.

Le terme n°2 porte sur un immeuble construit à la fin du XIXème siècle, destiné à être réhabilité.

Le terme n°3 a été acquis par l'OPAC 36. Celui-ci est destiné à être démoli. Il est d'une grande superficie, dans un état d'entretien médiocre (dégradations dues à des actes de vandalisme et traces d'humidité générées par une vacance de plusieurs années) et vacant depuis trois ans. Ses caractéristiques physiques ne permettent pas de le retenir similaire au bien à évaluer.

Le terme n°4 concerne un immeuble de qualité, entièrement rénové, très bien situé et générant d'importants revenus fonciers.

Le terme n°5 vise des locaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble construit en R+1 dans les années 1960 et dont l'usage de bureau est destiné à être conservé.

Le terme n°6 concerne un bâtiment situé en retrait des axes routiers principaux, sans cachet particulier, destiné à être transformé en résidence senior. Ce terme est fourni à titre d'information et sera extourné de l'analyse.

Le terme n°7 porte sur un ensemble immobilier ancien, énergivore, sans cachet particulier mais bénéficiant d'une situation géographique privilégiée.

Au cas particulier, l'immeuble situé 68 rue Ledru Rollin est en très bon état d'entretien. Sa situation géographique en centre-ville et à proximité de la gare ferroviaire est intéressante mais le quartier est à dominante d'habitation.

Par ailleurs, l'immeuble ne bénéficie d'aucune place de stationnement.

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'opter pour la valeur moyenne de 1 100 €/m², qui correspond également aux valeurs de mise en vente actuels.

La valeur vénale de l'immeuble objet de la présente évaluation s'établit ainsi à :

$$145 \text{ m}^2 \times 1\,100 \text{ €/m}^2 = 159\,500 \text{ €}, \text{ arrondis à } 160\,000 \text{ €}.$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Considérant les caractéristiques physiques de l'immeuble situé sur la parcelle AL 421, 68 rue Ledru Rollin à Châteauroux (bureaux totalement rénovés, absence de places de stationnement), de sa situation géographique en coeur de ville à proximité de la gare, du marché immobilier relevé pour ce type de biens, la valeur vénale est fixée à 160 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est pas assortie de marge d'appréciation.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Anne VIGNAUX

Responsable du Pôle d'Evaluation domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

