



Le lundi 15 mai 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, 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.

21 : Acquisition foncière 17 rue André Lescaroux à Châteauroux - Madame Anita Didier née Perthuis

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

A ce titre, un accord est intervenu avec Madame Didier pour l'acquisition du local commercial de 171,3 m² situé 17 rue André Lescaroux, actuellement exploité sous l'enseigne Mythique Burger, ainsi qu'une place de stationnement au prix de 230 000€. L'ensemble correspond aux lots 53, 58, 59 et 60 de la copropriété résidence Le Richelieu.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 13 décembre 2022,

Il est proposé au Conseil municipal :

-d'approuver l'acquisition du local commercial situé 17 rue André Lescaoux ainsi que la place de stationnement appartenant à Madame Anita Didier née Perthuis, au prix de 230 000 € avec reprise du bail commercial en cours au profit de la société G.B.Burger,

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

Sans 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 2 janvier 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 : 9730824

Réf OSE : 2022-36044-65549

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 :

Local commercial loué sous l'enseigne Mythic Burger

Adresse du bien :

17 rue André Lescaoux 36000 CHÂTEAUROUX

références cadastrales : section AL numéro 496 lots 58, 59, 60 + 1
box en sous-sol non identifié

Valeur vénale :

278 000 €

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 : Mme PERTHUIS_Ilôt 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 Lescaroux, 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 restauration loué à un nouveau gérant depuis novembre 2022 par bail commercial, non communiqué à ce jour.

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

Etude foncier "Briselance"
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 1^{er} 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
Variation de population (%)	- 0,79	0,35
- due au solde naturel (%)	- 0,01	0,31
- due au solde entrées/sorties (%)	- 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 médian 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
Emploi total au lieu de travail	23 727	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	91,9	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	72,3	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	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
Postes dans les étab. actifs au 31/12	21 178	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	0,2	1,1
Part de l'industrie (%)	9,2	12,7
Part de la construction (%)	2,4	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	38,0	47,5
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	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
Nombre de logements	26 347	36 506 217
Part des résidences principales (%)	82,7	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	2,3	9,7
Part des logements vacants (%)	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
Avant 1919	1 862	8,6
De 1919 à 1945	1 830	8,5
De 1946 à 1970	7 121	33,1
De 1971 à 1990	7 023	32,6
De 1991 à 2005	2 409	11,2
De 2006 à 2015	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 de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
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
dont d'un logement HLM loué vide	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.

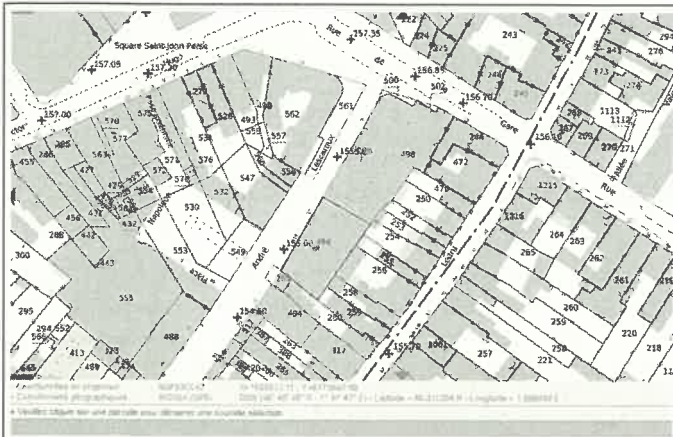
Le quartier est à dominante d'habitation, comprenant des maisons individuelles, des immeubles collectifs et des activités tertiaires et commerciales.



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 496	17 rue André Lescaroux	554 m ²	Lots 58, 59, 60 Restaurant	Uaa
CHÂTEAUROUX	AL 496	17 rue André Lescaroux	554 m ²	Lot 33 non identifié	Uaa
TOTAL			554 m ²		



Informations historiques relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle: 000 AL 494
 Contenance cadastrale de la parcelle: 354 mètre carré

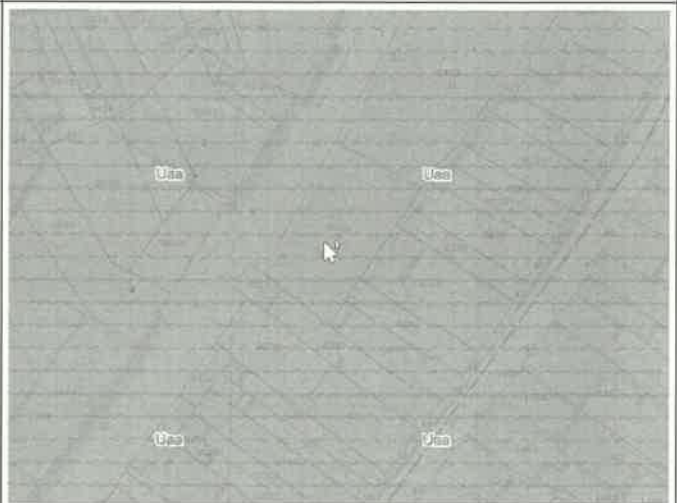
Vue Cadastre.gouv.fr



Vue Géofoncier expert



Vue Google Earth

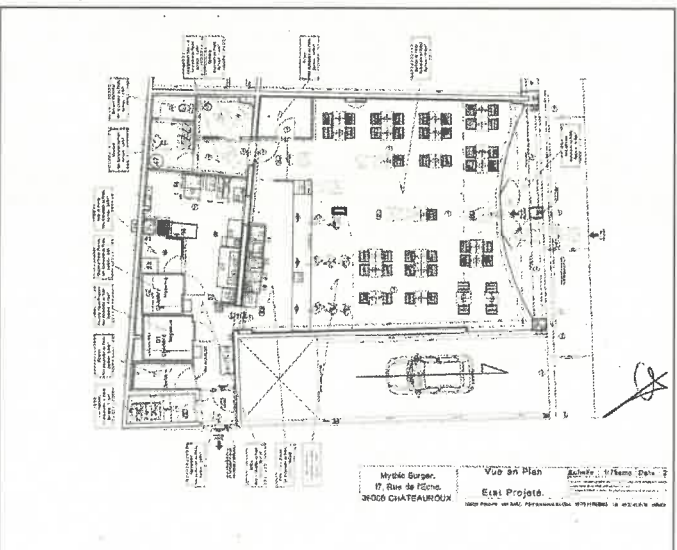
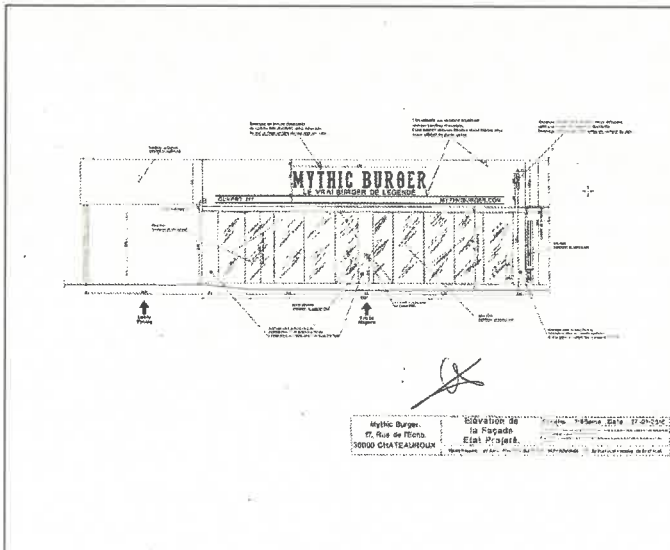


Vue Géoportail de l'urbanisme

4.4. Descriptif

L'immeuble accueille une activité de restauration rapide, avec une façade vitrée d'environ 10 mètres sur la rue Lescaroux et une sortie poubelles donnant sur la cour commune de la Résidence Richelieu.

L'ensemble a été rénové en 2015 selon les plans fournis par le consultant.



La porte d'entrée ouvre sur une salle de restaurant d'environ 44 places assises (79,95 m²), avec la partie comptoir caisse dans le fond à gauche.

En partie arrière de ce comptoir se trouve une cuisine carrelée avec les deux chambres froides, positive et négative, ainsi qu'un premier local vestiaire et le local poubelles.

Le fond à droite de la salle de restauration donne accès à un bureau, des sanitaires et un second vestiaire.

Le commerce dispose d'un box situé en sous-sol; au sein des autres box de la copropriété de la résidence Richelieu. Néanmoins, ce box n'a pas été identifié (lot 33 selon le consultant, mais n'existe pas au cadastre) et ne figure pas sur l'ancien bail commercial. La propriétaire détient le lot 53 de la copropriété attachée à la parcelle AL 498 mais il s'agit d'un parking aérien.

C'est pourquoi le box ne sera pas évalué. A titre indicatif, le terme de comparaison n°4 de l'étude de marché qui suit mentionne la vente d'un garage au prix de 10 000 €.

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



Salle de restauration



Cuisine



Vestiaire 1



Partie wc public et vestiaires 2



Vitrine sur rue



Sortie extérieure local poubelles



Boxes en sous-sol (pour info)



Box utilisé par le commerce (pour info)

4.5. Surfaces du bâti

La surface connue par les services fiscaux est de 136 m² pour la partie principale et 40 m² pour les parties secondaires couvertes, le tout est conforme aux 174 m² mentionnés sur le plan des travaux de réaménagement, et seront donc retenus pour la présente évaluation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Madame Anita Louise PERTHUIS.

5.2. Conditions d'occupation

Bail commercial actuel non communiqué.

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

Périmètre de voisinage d'infrastructures 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'infrastructures de transport terrestre (secteur affecté par le bruit de catégorie 4, bande de 30 m rue Bourdillon).

Partiellement en périmètre de voisinage d'infrastructures 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'infrastructures 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, actés 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-d'Industrie-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 commerce situés sur Châteauroux, au titre de la période du 01/01/2020 au 30/11/2022.

Les mutations suivantes ont été sélectionnées.

Terme n°	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	44//AM/218//2//1	CHATEAUROUX	99 RUE GRANDE	22/04/2022	1900	55,67	100 000	1 796,30	Immeuble comprenant un sous-sol avec trois caves et une partie commune, au rdc un commerce avec laboratoire, chambre froide et bloc sanitaire et une place de parking, trois étages avec chacun un appartement type T2. commerce bar-disquaire loué à la SARL LE BRUIT QUI TOURNE + deux appartements au prix de : - 100 000 € pour le commerce de 55,67 m ² et la place de parking, soit 1 796,30 €/m ² - 150 000 € pour les trois appartements, de 51,95 m ² , 47,75 m ² , 30,75 m ² soit 130,45 m ² donc 1 149,87 €/m ²
2	44//AK/183//	CHATEAUROUX	11 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	02/03/2021	1900	75	90 000	1 200,00	Immeuble à usage commercial comprenant un magasin, un bureau, une réserve et un wc, au moment de la vente à usage d'artisanat et de commerce de détail
3	44//AM/217//	CHATEAUROUX	14 RUE JOSEPH BELLIER	29/06/2021	1850	60	87 157	1 452,62	Immeuble comprenant au sous-sol une cave voûtée, au rdc un local à usage de bureau et wc, à l'étage quatre pièces, salle de bains, sur trois demi-niveaux, grenier au prix de 93900 € en ce compris la commission de 8743 € due à l'agence immobilière
4	44//AL/470//474/472/291/19	CHATEAUROUX	14 RUE ANDRE LESCAROUX	28/07/2020	1962	29	19 800	682,76	Magasin situé au rdc (ancien studio) d'un immeuble d'habitation et deux garages situés à l'arrière du bâtiment, au prix de 19800 € pour le commerce et 10000 € pour chaque garage
5	44//AL/292//1	CHATEAUROUX	25 RUE DE LA POSTE	29/06/2021	1902	119,8	190 000	1 585,98	Dans un immeuble à usage commercial et d'habitation, vente du lot un comprenant au sous-sol la propriété exclusive d'une cave, au rdc un local commercial, wc, cuisine, cour intérieure et réserve, un droit de passage dans le hall d'entrée, d'une superficie de 119,80 m ²
6	44//AL/493//490	CHATEAUROUX	1 RUE VICTOR HUGO	21/02/2022	1865	391	950 000	2 429,67	Local à usage commercial composé au rdc d'un magasin, deux wc, d'une surface d'environ 280 m ² , d'un sous-sol à usage de réserve d'environ 220 m ² , d'un premier étage à usage de réserve et d'un deuxième étage à usage de réserve et de grenier
7	44//AL/288//1/2/30/6	CHATEAUROUX	25 RUE VICTOR HUGO	09/12/2020	1850	222	340 150	1 532,21	Dans un ensemble immobilier élevé sur sous-sol comprenant un rdc et trois étages courants, 4 lots : deux caves sises au sous-sol, un local à usage de dégagement et de cuisine sis au sous-sol, local à usage de boutique au rdc, d'une superficie de 90 m ² pour la cuisine et 110 m ² pour la boutique
8	44//AM/497//496/2/3/4	CHATEAUROUX	5 RUE HELIN LAFARGE	09/06/2020	1823	52,24	55 000	1 052,83	Dans un ensemble immobilier, au rdc un local commercial, au premier étage un local commercial, wc, placard, douche, au deuxième étage un grenier aménageable
								moyenne	1 466,54
								médiane	1 492,41



terme n° 1 : 99 rue Grande 1 796,30 €/m²



terme n° 2 : 11 rue Jean-Jacques Rousseau 1 200 €/m²



terme n° 3 : 14 rue Joseph Bellier 1 452,62 €/m²



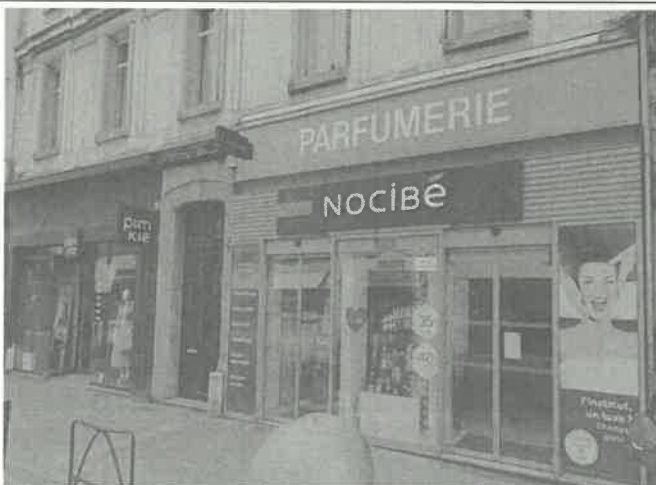
terme n° 4 : 14 rue Lescaoux 682,76 €/m²



terme n° 5 : 25 rue de la Poste 1 585,98 €/m²



terme n° 6 : 1 rue Victor Hugo 2 429,67 €/m²



terme n° 7 : 25 rue Victor Hugo 1 532,21 €/m²



terme n° 8 : 5 rue Helin Lafarge 1 052,83 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Site Logic immo :

 <p>LOCAL COMMERCIAL 30 000 € Ou 116 €/m² Quel taux pour votre projet ?</p> <p>58m² CHATEAUROUX (36000)</p> <p>Voir l'annonce</p>	 <p>LOCAL COMMERCIAL 176 200 € Ou 2517 €/m² Quel taux pour votre projet ?</p> <p>70m² CHATEAUROUX (36000)</p> <p>Voir l'annonce</p>
<p>CHATEAUROUX - Hyper centre - Local commercial de 57,60 m² en angle de rue avec deux vitrines. Comprenant : RDC : deux pièces, wc avec lave mains - Cave</p> <p>Local commercial hyper centre de 58 m² au prix de 30 000 € soit 517,24 €/m²</p>	<p>A Châteauroux, murs commerciaux avec foyer, situé en centre-ville. Actuellement occupé par un fleuriste. Coin bureau, zone de préparation, toilettes. Local en très bon état et fonctionnel. Al...</p> <p>Local en très bon état situé en centre-ville de 70 m² au prix de 176 200 € soit 2 517,14 €/m²</p>
 <p>LOCAL COMMERCIAL 365 000 € Ou 1 659 €/m² Quel taux pour votre projet ?</p> <p>220m² CHATEAUROUX (36000)</p> <p>Voir l'annonce</p>	 <p>LOCAL COMMERCIAL 88 000 € Ou 1 600 €/m² Quel taux pour votre projet ?</p> <p>55m² CHATEAUROUX (36000)</p> <p>Voir l'annonce</p>
<p>Iad France - Jean-Charles Jeamot vous propose : Ensemble immobilier comprenant les murs d'une charcuterie-traiteur de 107m² environ (fonds de commerce également à vendre en supplément) L...</p> <p>Murs d'une charcuterie-traiteur de 220 m² au prix de 365 000 € soit 1 659,09 €/m²</p>	<p>Square Habitat vous propose un local commercial de 55 M² idéalement placé. Il est composé d'une surface d'exploitation de 35 M², d'une arrière-boutique avec sanitaire, ainsi qu'un accès sur l'arrière...</p> <p>Local commercial de 55 m² avec une surface d'exploitation de 35 m² au prix de 88 000 € soit 1 600 €/m²</p>

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix issus des mutations publiées au Service de publicité foncière sont compris dans une large fourchette allant de 682,76 €/m² à 2 429,67 €/m², conformes aux prix de mise en vente de locaux commerciaux, générant une moyenne de 1 466,54 €/m² et une médiane à 1 492,41 €/m².

Au cas particulier, le bien à évaluer est en bon état et sa situation géographique en centre-ville et à proximité de la gare ferroviaire est intéressante.

Toutefois, l'immeuble ne bénéficie pas de places de stationnement privées et l'arrière salle nécessite quelques travaux de rénovation.

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'opter pour une valorisation située dans la fourchette moyenne.

Le terme n° 5 est similaire quant à la configuration intérieure d'une salle de restauration d'une superficie de 119,80 m².

Il peut donc être retenu cette valeur de mutation arrondie, soit 1 600 €/m².

Calcul de la valeur vénale :

1 600 €/m² x 174 m² = 278 400 €, arrondis à 278 000 €.

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 et de sa situation géographique en coeur de ville à proximité de la gare, la valeur vénale est fixée à

278 000 €

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 réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition à un prix plus bas 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.

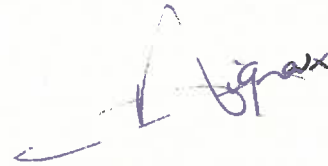
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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

Madame DIDIER Anita
L'Antinéa
11 chemin Jean Monge
06200 NICE

Monsieur BEGIN Jean Pierre
78 rue de Châtellerault
36000 CHATEAUROUX

Nice, le 20 février 2023

Monsieur,

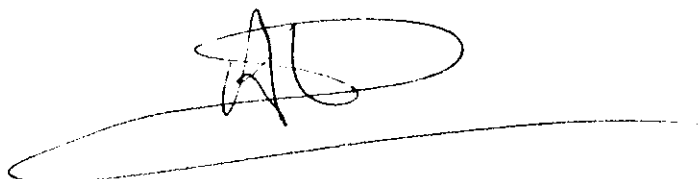
Suite à la réception du courrier que la Mairie de Châteauroux vous a adressé le 25 janvier 2023 et concernant la proposition d'achat de mon local commercial situé 17 rue André Lescaroux à Châteauroux, je souhaite que vous preniez contact avec Madame Flore VETELE qui suit ce dossier.

Vous voudrez bien lui faire part que le gérant de l'établissement société MYTHIC BURGER, Monsieur POITEVIN était intéressé pour acquérir ce local et qu'il proposait une somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000 €).

Malheureusement la Ville ayant un projet d'acquisition prioritaire pour l'aménagement de ce secteur, ce dernier a abandonné sa proposition et cessé sa gérance ne pouvant réaliser son rêve.

Je vous demande de bien vouloir proposer à Madame VETELE d'augmenter sa proposition et de se rapprocher de la somme de 250.000 €, je serai heureuse au moins d'obtenir la somme de 230.000 €.

Recevez, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' and 'B' followed by a long horizontal flourish.

