



Le mardi 7 février 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 30 janvier 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

La délibération affichée

le : 09/02/2023

et transmise à la Préfecture

le : 08/02/2023

est exécutoire

le : 08/02/2023

Présents (39) : 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, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Thibault ROY, M. Maxime GOURRU, M. Matthieu PRUDHOMME, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Excusé(s) (4) : Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à M. Roland VRILLON, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Michaël POINTIERE.

23 : Cession d'une parcelle au profit de Monsieur et Madame Costes

Monsieur et Madame Costes ont sollicité l'acquisition d'une parcelle communale enherbée à usage de chemin dont ils assurent l'entretien depuis plusieurs années et qui dessert à titre exclusif leur propriété située 68 rue Combanaire à Châteauroux.

Considérant l'intérêt pour la collectivité de céder les délaissés fonciers dont elle n'a pas l'usage ;

Considérant l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 10 novembre 2022 ;

Il est proposé au Conseil municipal :

-d'approuver la cession de la parcelle cadastrée BM 927, d'une surface de 133 m² au prix de 350€ au profit de Monsieur et Madame Costes avec prise en charge par l'acquéreur des frais de notaire;

-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.

Signatures :

Le Maire, Gil AVÉROUS.

Les secrétaires de séance, Mickaël POINTIÈRE et Mylène WUNSCH.

Le 10/11/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

94 Boulevard Béranger

CS 33228

37032 TOURS CEDEX 1

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

AIRE POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine TROUVE

téléphone : 02 47 21 74 68

courriel : catherine.trouve@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8757569

Réf OSE : 2022-36044-37326

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

à

M. le Maire de Châteauroux

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :*

Parcelle à usage de chemin

Adresse du bien :

Allée Auber à Châteauroux

*Valeur :***340€**

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Flore Vételé.

2 - DATE

de consultation : 22/03/2022.

de délai négocié: 15/011/2022.

de visite: 28/09/2022.

de dossier en état : 28/09/2022.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Projet de cession.

3.2. Nature de la saisine

Selon l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Châteauroux envisage de céder une parcelle de terrain à usage de chemin cadastrée BM927 au profit du propriétaire riverain. En effet, cette parcelle dessert pour partie le fond de son jardin.

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.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	49 138	53 429	51 942	50 969	49 632	46 026	45 209	43 122
Densité moyenne (hab/km²)	1 924,0	2 092,0	2 033,8	1 995,7	1 943,3	1 802,1	1 770,1	1 688,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

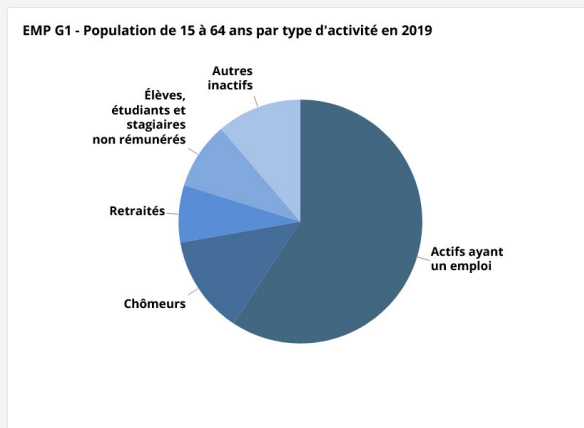
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	38 735	100,0	37 775	100,0	35 983	100,0
Agriculteurs exploitants	64	0,2	46	0,1	42	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	781	2,0	845	2,2	781	2,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 431	6,3	2 501	6,6	2 439	6,8
Professions intermédiaires	4 731	12,2	4 853	12,8	4 490	12,5
Employés	7 253	18,7	6 790	18,0	6 100	17,0
Ouvriers	5 780	14,9	5 247	13,9	4 763	13,2
Retraités	11 555	29,8	11 720	31,0	11 391	31,7
Autres personnes sans activité professionnelle	6 141	15,9	5 772	15,3	5 978	16,6

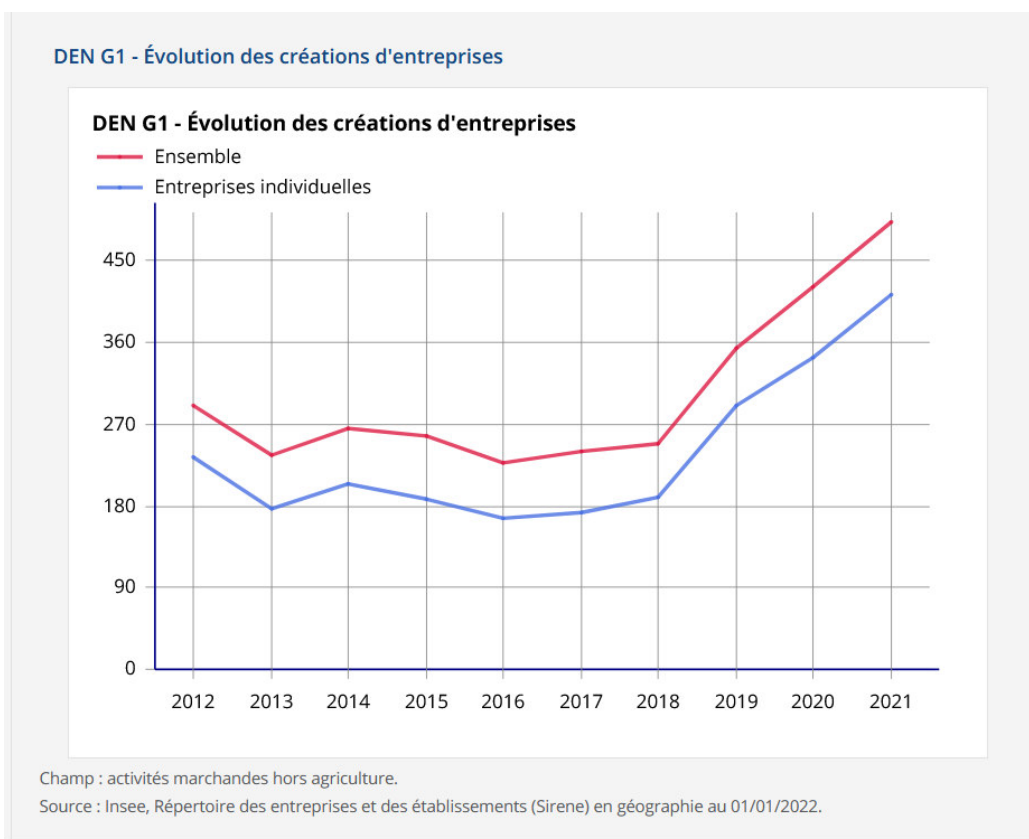
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019

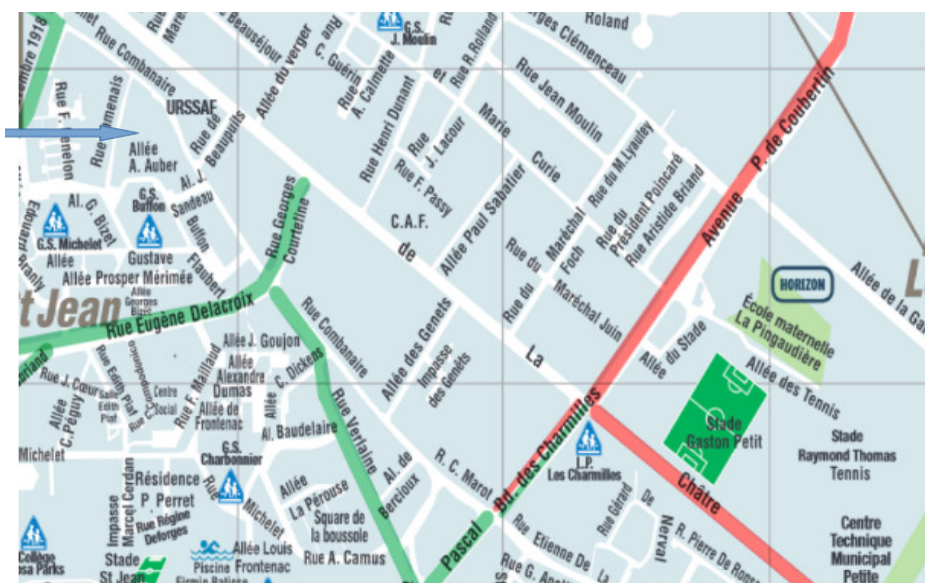


Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal est inférieur à la moyenne régionale et à la moyenne nationale. En 2015, ce revenu net moyen s'établissait à 18 609 euros/an.



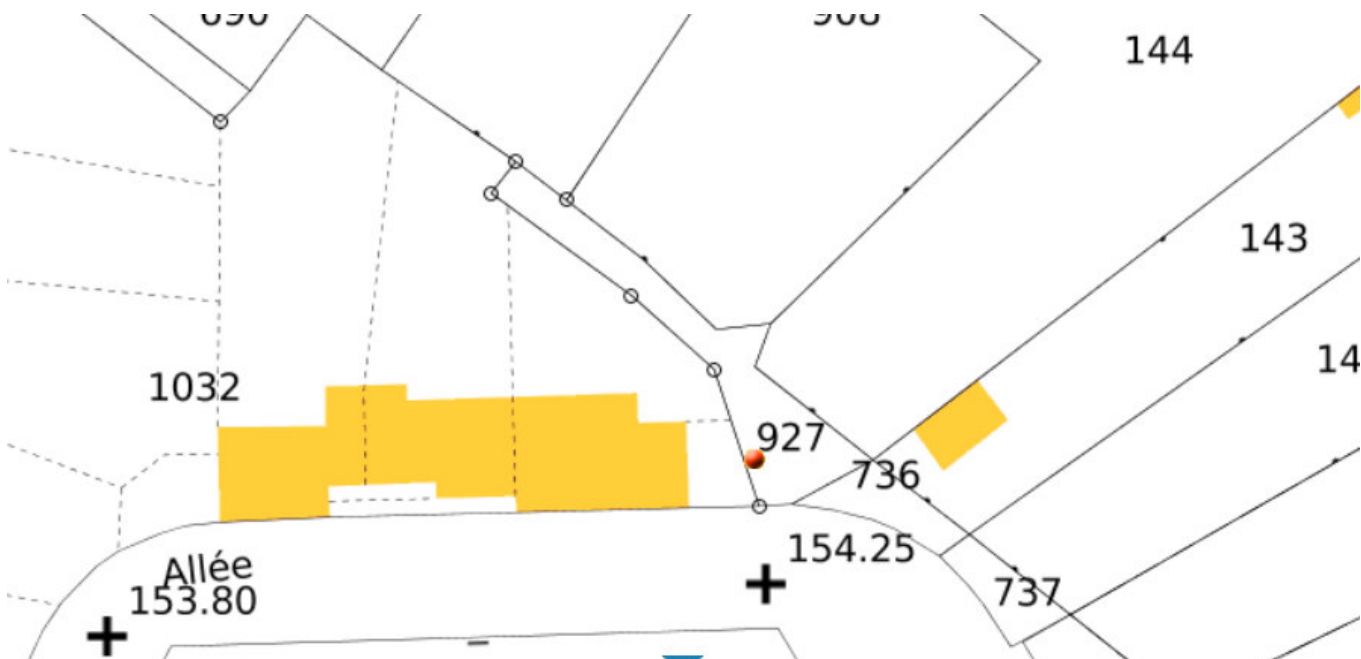
4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châteauroux	BM927	ALLEE AUBER	133m ²	Non bâtie
TOTAL			133m ²	



4.4. Descriptif



Parcelle de terrain à usage de chemin enherbée de 133m², de forme longiligne. Elle est en zonage Ub

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Châteauroux.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Le secteur Ub correspond aux extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs), caractérisées par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant au centre-ville.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Du fait de l'évolution de l'urbanisation, les faubourgs de Châteauroux ont aujourd'hui de multiples fonctions : résidentielle, de loisirs et économiques (petits commerces de proximité notamment). L'objectif est de permettre la mixité fonctionnelle sur ces axes structurants.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé.

		Ub et Ub1
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
* Sous réserve que la construction soit située au sein d'un périmètre de centralité, repéré sur le règlement graphique. * ou en dehors des périmètres de centralité, s'il s'agit : > d'un commerce de proximité et de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier, > ou de show-rooms d'artisans, > ou de magasins d'usine, > ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité, > ou d'une mise aux normes d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi, > ou d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, > d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.		
	Commerce de gros	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	Entrepôts	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
	Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*

* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),	
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,	
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),	
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,	
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,	
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

6.2. Date de référence et règles applicables

Procédure :

- PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2020
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2022

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Il a été recherché des ventes de terrain, en zone U, portant sur une superficie comprise entre 80m² et 196m², situées à 3km autour de la parcelle de terrain à évaluer à Châteauroux et Déols intervenues entre le 01/07/2018 et le 30/10/2022.

Il a été relevé les cessions suivantes :

Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	zonage	neture des biens
1	44//AR/775//	CHATEAUROUX	110 AV MARCEL LEMOINE	22/09/2021	190	1	0,01	Ub	terrain de forme triangulaire
2	44//DN/1064//	CHATEAUROUX	AV DES MARINS	28/11/2020	93	500	5,38	Uaa1	terrain longiligne
3	44//DS/68//	CHATEAUROUX	AV DE TOURS	24/06/2022	196	500	2,55	Uc	parcelle de terrain rectangulaire
4	63//ZM/365//	DEOLS	LE GRAND VERGER	22/09/2021	144	198	1,38	Ud	parcelle de forme triangulaire
5	44//AN/1232//	CHATEAUROUX	72 RUE CHAUVIGNY	11/07/2018	86	600	6,98	Uaa1	parcelle de terrain rectangulaire
						moyenne	3,26		
						médiane	2,55		

La fourchette des prix oscille entre 0,01€/m² et 6,98€/m². La moyenne et la médiane sont respectivement de 3,26€/m² et 2,55€/m².

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard des caractéristiques physiques du bien, de sa forme non homogène, des contraintes d'entretien pour la collectivité, il est opté de retenir le prix médian soit 2,55€/m². Appliqué à sa superficie de 133m², la parcelle de terrain est évaluée à 339,15€ (133m²X2,55€) arrondie à 340€

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

Au regard des caractéristiques physiques des biens, des contraintes d'entretien pour la collectivité, de la situation géographique et du marché immobilier local, la valeur vénale de la parcelle de terrain, cadastrée BM927, située allée Auber, est évaluée à 340€.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

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

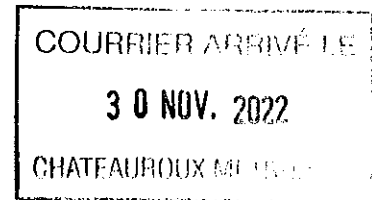
Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Catherine Trouve', with a large, sweeping flourish above the name.

Catherine TROUVE

Inspectrice des finances publiques-Evaluatrice

Mr et Mme Pierre COSTES
68 rue Combanaire
36000 CHATEAUROUX
02.54.27.69.10
pierre.costes@berrycampingcars.com



J8/03

Monsieur le Maire de Chateauroux
Service Affaires Immobilières et foncières
Direction Aménagement et Urbanisme

36000 CHATEAUROUX

Châteauroux, le 28 novembre 2022

Monsieur le Maire,
Madame la responsable du Service,

Nous accusons réception de votre courrier du 17 novembre dernier par lequel, vous nous informiez de votre accord de principe pour l'acquisition d'un terrain communal cadastré BM 927.

Vous nous indiquez également le cout de l'acquisition au prix de 350.00 € avec en sus les frais de notaire à notre charge.

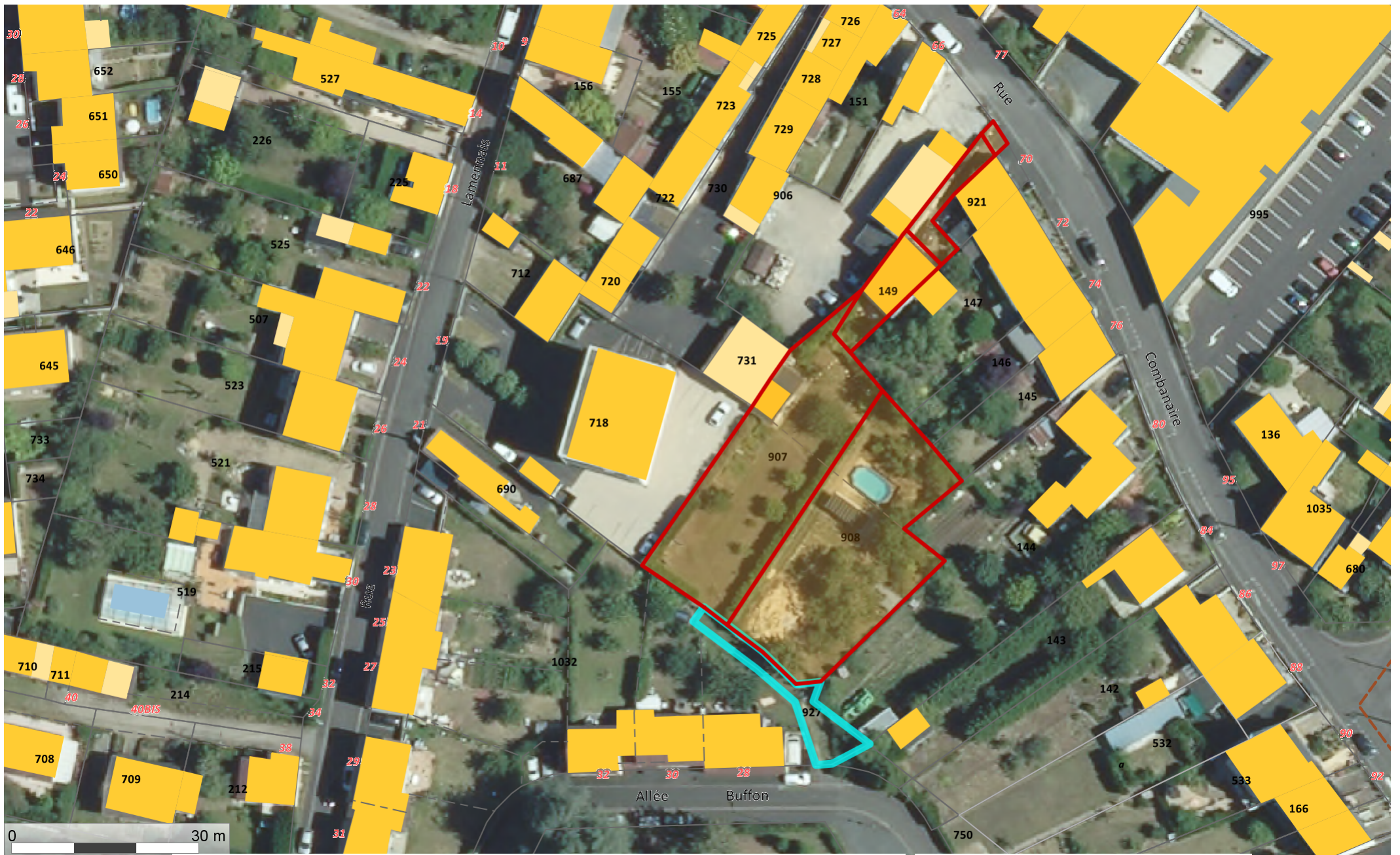
Nous vous confirmons par la présente notre accord sur votre proposition de prix et vous confirmons notre volonté d'achat de ce terrain.

Nous restons à votre disposition pour la suite de la procédure d'acquisition.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, Madame la responsable du service, mes salutations distinguées.

Mr et Mme COSTES Pierre

A handwritten signature consisting of several overlapping loops and lines.



Impression du 03/05/2022 11:24

 Propriété Monsieur et Madame Costes

 Parcelle communale BM 927 à céder

Échelle 1 : 800