



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.

24 : Cession immobilière rue des Ponts au profit de Madame Nguyen

Afin de permettre l'installation d'une activité de restauration sur la commune de Châteauroux, la collectivité a proposé à Madame Nguyen la cession d'un bâtiment désaffecté situé le long du bief du moulin de Vindoux rue des Ponts.

Un accord a été trouvé pour la cession de cet ensemble immobilier implanté sur une emprise d'environ 1 200 m², sous réserve du bornage définitif, au prix de 125 000€.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 12 octobre 2022 ;

Considérant l'intérêt pour la collectivité de redonner une vocation économique à ces bâtiments dont elle n'a pas usage, au sein d'une zone de promenade en cours de valorisation ;

Considérant les coûts de réhabilitation à prévoir et les contraintes inhérentes au classement du site en aléas fort au titre du PPRI ;

Il est proposé au Conseil municipal :

-d'approuver la cession d'une emprise d'environ 1 200 m², sous réserve du bornage définitif, à prélever sur les parcelles AH 87, 89, 77 et 88, sises rue des Ponts à Châteauroux, au prix de 125 000€, au profit de Madame Nguyen ou toute société s'y substituant ;

-de conditionner la signature de l'acte authentique à intervenir à l'obtention préalable du permis de construire nécessaire à la réalisation du projet de l'acquéreur ;

-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 des votes exprimés. (3 abstention(s))

Signatures :

Le Maire, Gil AVÉROUS.

Les secrétaires de séance, Mickaël POINTIÈRE et Mylène WUNSCH.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Le 12/10/2022

**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 : 8094122

Réf OSE : 2022-36044-19889

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 :

Ensemble immobilier dégradé

Adresse du bien :

9001, rue des ponts à Châteauroux

Valeur :

143000€

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Flore Vételé.

2 - DATE

de consultation : 14/03/2022.

de délai négocié: 14/10/2022.

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 un bien immobilier érigé sur les parcelles de terrain cadastrées AH77, AH87, AH88, AH89 (emprise foncière de 1500m² environ), au profit d'un particulier pour y installer un restaurant au rez-de chaussée du bâtiment et un appartement à l'étage.

La présente demande a pour but d'actualiser l'avis rendu le 13/11/2015 n° 2015-044V045 et prendre en compte l'état de délabrement du bâtiment suite à des squats répétés. La valeur libre du bien avait estimée dans une fourchette de prix comprise entre 150 000€ HT et 165 000€ HT.

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/km ²)	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.

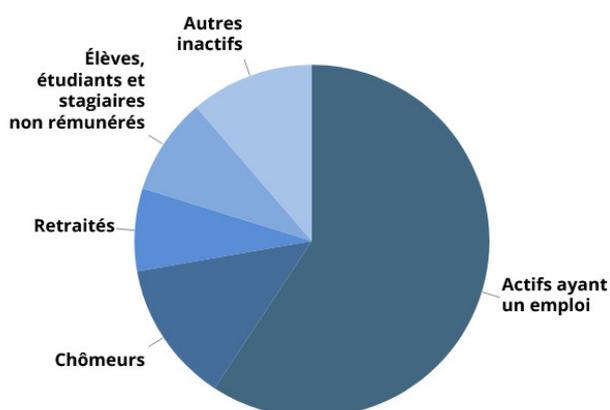
POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	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.

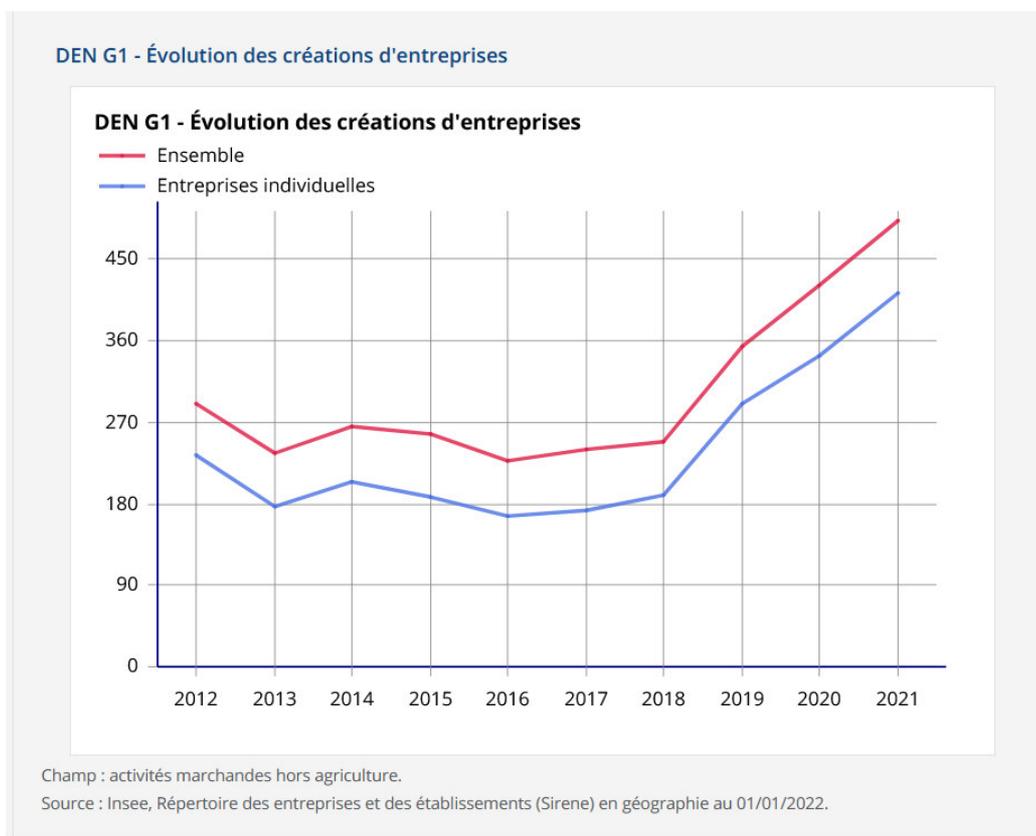
EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019

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

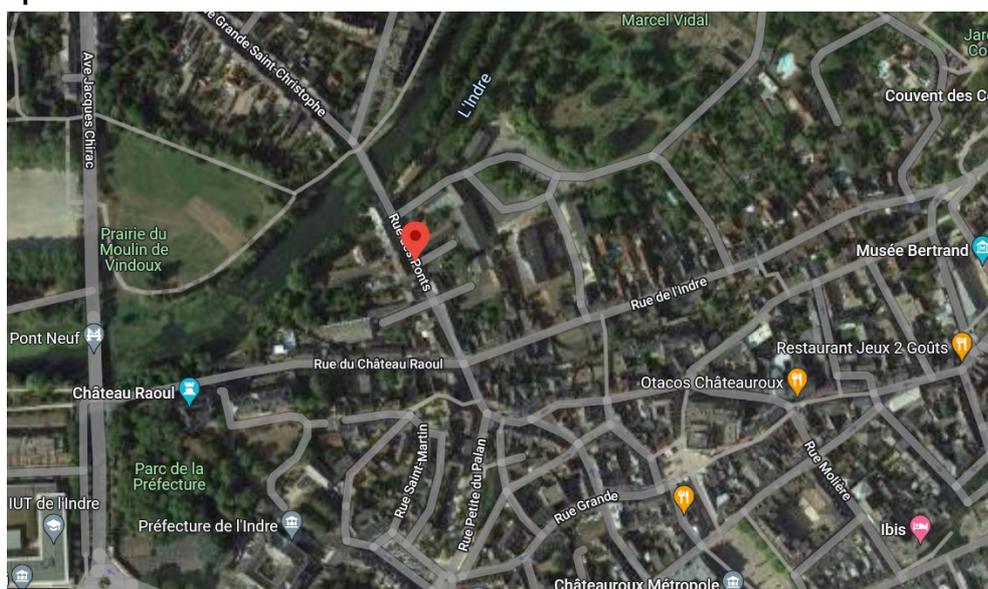


Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

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

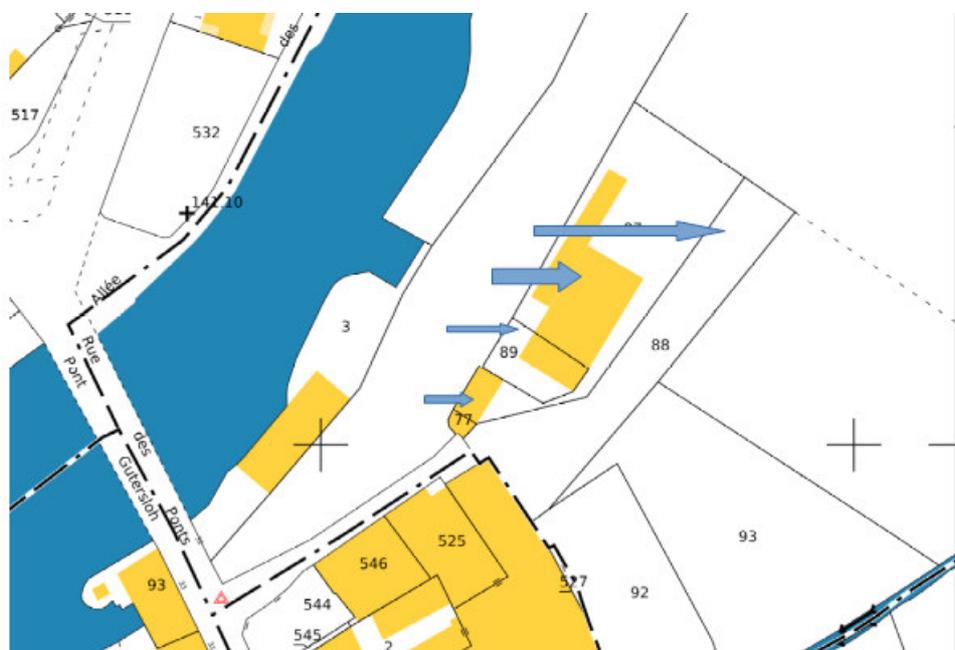


Le bien immobilier à évaluer se situe au coeur de ville de Châteauroux, à proximité de la Préfecture. Il est dans un secteur inondable aléas fort. Le site bénéficie d'une situation géographique privilégiée au bord de l'Indre.

4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châteauroux	AH 77	9001 rue des Ponts	20 m ²	Non bâtie
Châteauroux	AH 87	9001 rue des Ponts	1 213 m ²	Bâtie
Châteauroux	AH 88	9001 rue des Ponts	844 m ²	Non bâtie
Châteauroux	AH 89	9001 rue des Ponts	170 m ²	Bâtie
TOTAL			2 247 m ²	



4.4. Descriptif

La vue du ciel de l'ensemble des bâtiments est la suivante :





Les photos et le descriptif émanent de la visite réalisée sur place le 28/09/2022 et du précédent rapport d'évaluation.

Il s'agit de deux bâtiments accolés et d'une double dépendance, sis rue des ponts à Châteauroux, à proximité de la rivière.

Cet ensemble immobilier est dans un état de délabrement important qui ne permet pas de le considérer comme habitable de suite car il est régulièrement squatté. A l'intérieur, des portes et fenêtres, des sanitaires ont été arrachés. Toutes les ouvertures sont aujourd'hui condamnées afin d'éviter des actes supplémentaires de vandalisme.

Le premier bâtiment à usage mixte (ancienne habitation et dépôt), en pierre et maçonnerie sous une haute charpente en bois recouverte en ardoise, construit en 1850. La « partie habitation » s'étend sur deux niveaux mais ne dispose plus d'aucun élément de confort pour être habitable. Elle est accessible par une porte sur le pignon. Elle est composée de pièces fort encombrées de divers matériels avec une entrée, une cuisine avec évier arraché, une arrière-cuisine équipée d'un vieux lavoir en béton et deux autres pièces. Un escalier en bois conduit à l'étage qui n'a pas pu être visité du fait de son encombrement. D'après la visite réalisée précédemment, il est composé d'un palier, d'une salle de bain carrelée avec lavabo et baignoire et de quatre grandes pièces. L'état de l'ensemble est très vétuste, sans chauffage. Les papiers et peintures sont arrachés ainsi que toutes les portes démolies. L'électricité n'est pas aux normes. Les huisseries sont très anciennes en bois à simple vitrage avec des volets en bois peints en mauvais état.

Le reste du bâtiment se compose de deux vastes dépôts couverts sur sol en béton avec deux entrées indépendantes. Le premier dépôt donne accès à un vaste grenier aménageable sur du parquet en pin en bon état. Il présente de beaux volumes avec de grandes hauteurs.

Une longue véranda en dur sous couverture en fibrociment amianté est accolée par un angle au bâtiment principal. Elle est en état médiocre/passable.

A l'entrée à gauche, côté rue des ponts, une dépendance en pierre, parpaing et maçonnerie sous couverture en petites tuiles accolée à une seconde petite dépendance formant une sorte de tour tronquée d'une superficie intérieure totale d'environ 50 m².

La charpente est en état médiocre, renforcée par endroit et avec des trous dans les ardoises.

4.5. Surfaces du bâti

La superficie utile de la partie habitation à rénover sur deux niveaux est d'environ 172 m²

La superficie utile en dépôt couvert est d'environ 158 m² pondéré à 0,50 = 79 m²

La superficie utile pondérée à 80% du grenier aménageable est de 120 m².

La superficie utile pondérée des deux dépendances est de $50 \text{ m}^2 \times 50\% = 25 \text{ m}^2$.

La superficie utile pondérée de l'ensemble est donc d'environ 396 m^2 (dont une surface pondérée des dépendances de l'entrée estimée à 25 m^2). La véranda en très mauvais état sous couverture en fibro n'est pas valorisée.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

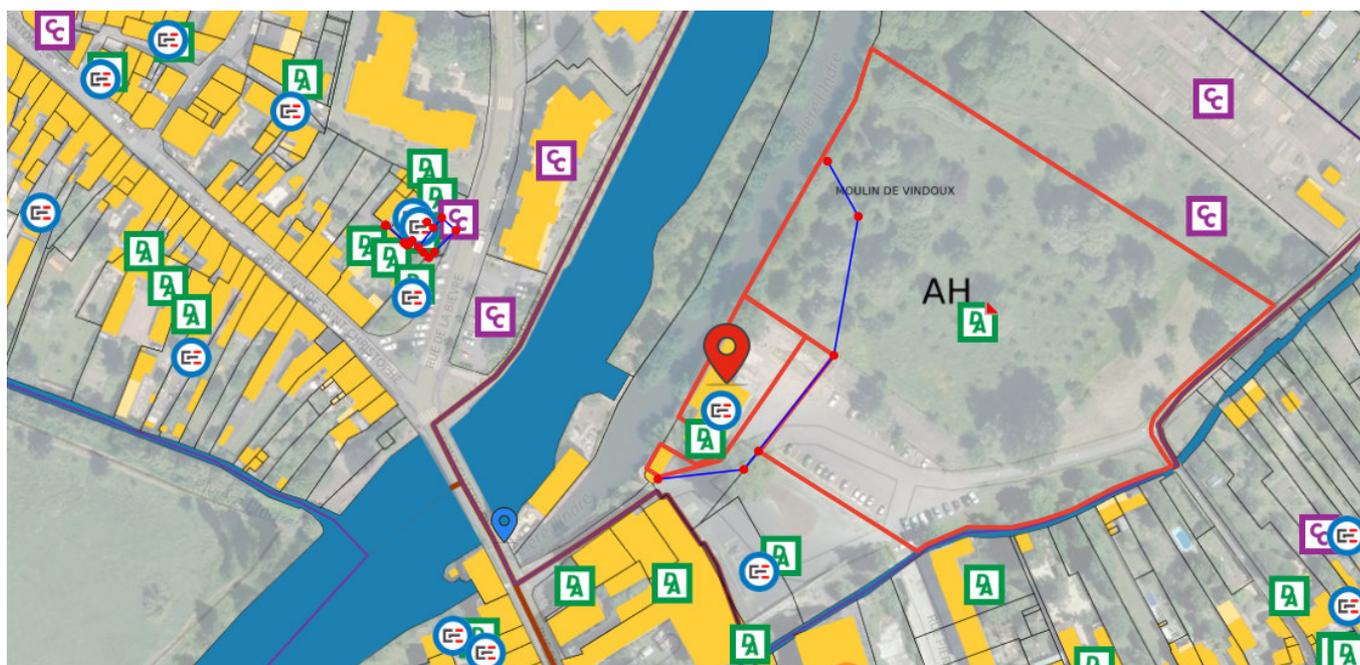
Commune de Châteauroux.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Zone Uaa : Centre ancien de la ville-centre, Châteauroux

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

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.

		Ua
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 PLU;		
> 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 PLU;		
> d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motos/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	V*
* Autorisé uniquement dans le sous-secteur Ua3, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
	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 de 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

Prescriptions	
Voies de circulation à créer, modifier ou conserver	
Diversité commerciale à protéger ou à développer	
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	
Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (Secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver)	

Informations	
Zonage d'assainissement des eaux usées - Assainissement collectif (AC)	
Périmètre de droit de préemption urbain - Zone urbaine (U)	
Périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) - Périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)	
Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) - ZR1 - Centre historique	
Zone de préemption dans un espace naturel et sensible - Prairie humide "Vallée Verte"	

Ces parcelles de terrain sont intégrées au sein d'une OAP Site Chat 1D

Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir au moins 17 logements à l'hectare, des activités compatibles avec l'habitat (équipements, services, tertiaires...), une aire de stationnement et un espace naturel ouvert. L'implantation d'autres éléments programmatiques sera possible, notamment pour développer la mixité fonctionnelle de cette opération.

Aménagement :

L'opération est structurée à partir d'une voie de desserte traversante, reliant la rue de l'Indre (entrée uniquement) à la rue des Ponts (entrée/sortie) (1). Celle-ci est dimensionnée pour assurer une desserte interne rationnelle et optimisée. A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, cette desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Les fronts bâtis existants le long de la rue de l'Indre et de la rue des Ponts devront être préservés et prolongés dans le cadre de nouveaux projets de construction (2). Ils participent à la qualité du paysage urbain du centre ancien de Châteauroux. Le long des autres voies situées au sein du secteur :

- > l'implantation des constructions sera libre ; elle pourra se faire à l'alignement ou en retrait.
- > la hauteur des clôtures en limite de ces voies pourra être inférieure à 2 mètres.

Les différents espaces seront traversés et/ou bordés par des chemins qui seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du secteur de projet mais aussi à l'échelle du centre-ville (3).

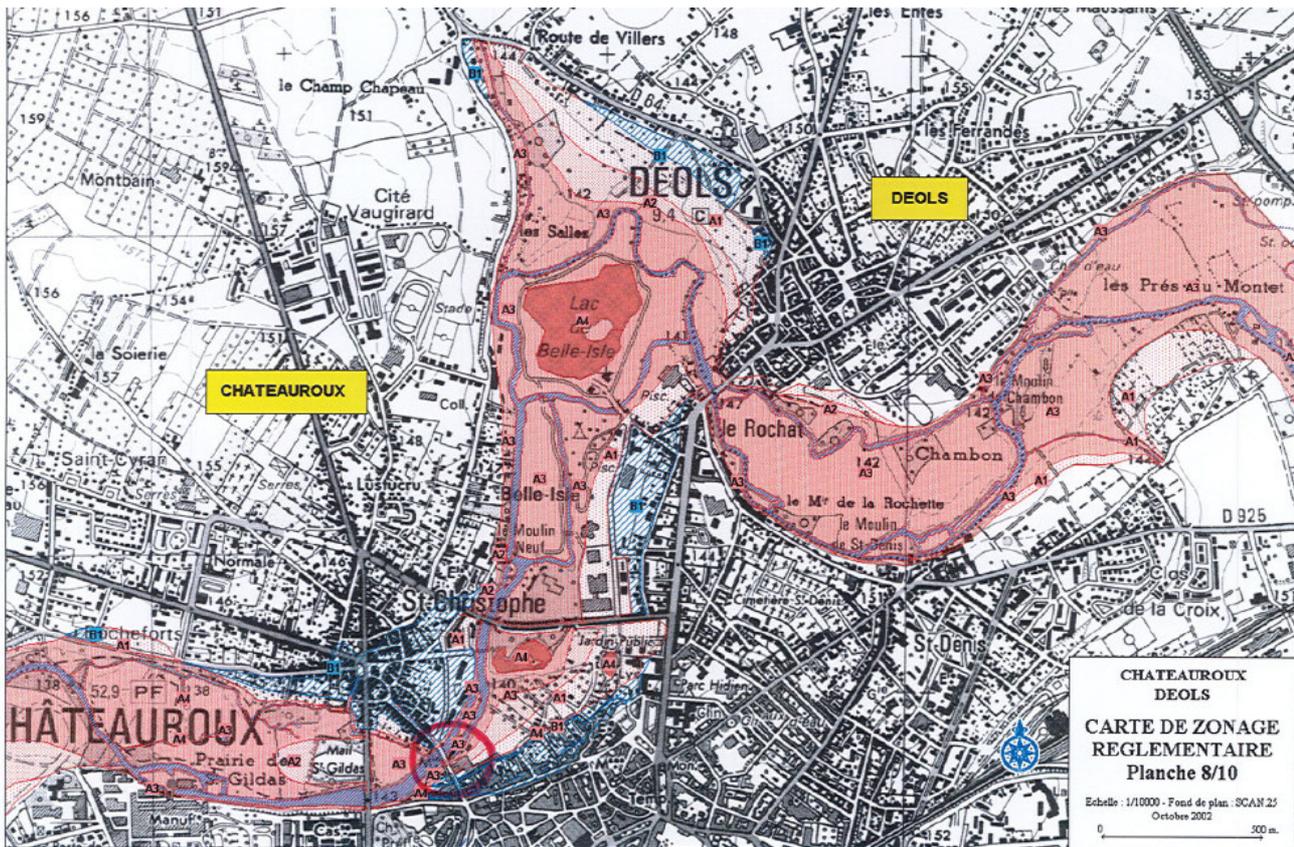
Le verger et ses abords seront préservés (4). Cet espace cherchera à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Un bras de l'Indre, le ruisseau de la Fontaine, devra être ouvert et mis en valeur (5).

Une offre de stationnement concourant à faciliter l'accès, tant au centre-ville, qu'aux espaces naturels (verger, Indre, etc.) sera créée au coeur du site, entre les espaces nouvellement construits et l'espace vert préservé (6). L'arbre existant sera préservé (7).



Les parcelles de terrain sont situées dans le PPRI en zone aléa fort



LEGENDE	
Zones à préserver de toute urbanisation	
	A1 - Aléa faible
	A2 - Aléa moyen
	A3 - Aléa fort
	A4 - Aléa très fort
Zones pouvant être urbanisées sous conditions	
	B1 - Aléa faible
	B2 - Aléa moyen

Aléa faible :	Profondeur de submersion inférieure à 1m avec vitesse nulle à faible
Aléa moyen :	Profondeur de submersion comprise entre 1 et 2m avec pas ou peu de vitesse ou inférieure à 1m avec vitesse moyenne à forte
Aléa fort :	Profondeur de submersion supérieure à 2m avec pas ou peu de vitesse ou profondeur de submersion entre 1 et 2m avec vitesse moyenne à forte
Aléa très fort :	Profondeur de submersion supérieure à 2m avec vitesse moyenne à forte ou risques particuliers

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUI approuvé par délibération du conseil communautaire le 11/03/2022.

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

Compte tenu de l'état délabré des bâtis, il est opté de retenir des cessions de bâtis professionnels. En effet, même la partie habitation ne dispose plus des éléments de confort pour être considérée comme une maison d'habitation.

Par ailleurs, il s'agit des anciens comptoirs des pharmaciens, enregistrés dans les applicatifs comme des locaux professionnels.

Il a été recherché des ventes de bâtis professionnels, en zone U, portant sur une superficie comprise entre 130 et 520m² situées à Châteauroux et sur les communes environnantes intervenues entre le 03/09/2019 et le 30/09/2022. Les bâtis professionnels situés en zone d'activités ont été extournés.

Il a été relevé les cessions suivantes :

Termes	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	surface terrain	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	zonage
1	63//BH/340-341//	DEOLS	28 AV GENERAL DE GAULLE	03/12/2021	297	270	100 000	370,37	Uab
2	44//BN/398//	CHATEAUROUX	4 RUE BERNARDIN	20/11/2019	211	200	30 000	150,00	Uaa1
3	44//DN/1056-1011//	CHATEAUROUX	12 RUE DU BERRY	03/09/2019	453	520	55 000	105,77	Uaa1
4	44//BI/499//	CHATEAUROUX	266 AV DE LA CHATRE	31/01/2020	1319	500	226 380	452,76	Uda
5	44//CM/72//	CHATEAUROUX	35 RUE DE NOTZ	08/07/2020	727	219	70 000	319,63	UB
6	241//AN/334//	VILLEDIEU-SUR-INDRE	5035 RUE DU GENERAL DE GAULLE	15/02/2022	512	130	15 000	115,38	UA
7	44//CK/358	CHATEAUROUX	206 AV DE VERDUN	01/09/2021	999	180	70 000	388,89	UB
							moyenne	271,83	
							médiane	319,63	

La fourchette des prix oscille entre 105,77€/m² et 452,76€/m². La moyenne et la médiane sont respectivement de 271,83€/m² et 319,63€/m².

Terme 1 :



Cession d'un bâtiment comprenant un atelier.

Terme 2 :



Vente d'un entrepôt.

Terme 3 :



Cession d'un hangar, des sanitaires, un bureau et une cour.

Terme 4 :



Vente d'un bâtiment à usage de commerce et d'activité, composé de :

- une surface de bureaux et de show-room composé d'un espace de vente, bureaux, sanitaires.
- une surface d'activité isolée et chauffée ainsi qu'une réserve adjacente en structure métallique ainsi qu'un petit local autonome.
- enceinte closes avec places de parking et façade et à l'arrière.

Terme 5 :



Vente d'un atelier et terrain attenant.

Terme 6 :

Pas de photos

Cession d'une parcelle avec hangars

Terme 7 :



Cession d'un local à usage commercial et artisanal, composé d'une partie entrepôt et d'une pièce sanitaire.

8.1.2. Autres sources

Par ailleurs, il a été recherché des annonces immobilières :

Se loger.com



Local commercial à vendre

439 m²

168 400 €

Description du professionnel

au coeur de la zone industrielle, ce local commercial spacieux s'étend sur un terrain de 1300m² permettant d'accueillir la clientèle sans problème de parking.

Il se compose de différentes parties :

- le local commercial (et/ou industriel), avec ses espaces bureaux et vestiaires avec sanitaires, d'une superficie d'environ 249m²
- la partie habitation attenante, actuellement à usage de bureaux, avec son entrée indépendante, son séjour avec cheminée, sa cuisine, sa salle de bains avec WC et ses 3 autres pièces, d'une superficie totale d'environ 90m²
- la partie dépendances avec un hangar et 2 garages dont un attenant, pour une superficie totale de 100m² environ
- la terrasse couverte de 70m².

Beaucoup de potentiel pour ce local qui n'attend que l'installation de votre activité professionnelle.

Prix de vente HT - honoraires d'agence inclus : 168 400 euros Prix de vente HT - hors honoraires d'agence : 154 928 euros Honoraires : 8 % HT de la valeur du bien HT avec honoraires Honoraires charge acquéreur

154 928€ HT HA 439m² soit 352,91€/m²

chateauroux-metropole.fr/les-maisons/a-vendre-hangar-rue-petite-du-palan

À vendre entrepôt désaffecté de 184 m² libre d'occupation situé en cœur de ville de Châteauroux. Les projets de réhabilitation seront étudiés prioritairement.

Prix : 65 000 €



65 000€ 184m² soit 353,26€/m²

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu de l'état de délabrement, des contraintes du PPRI, mais aussi de la qualité supérieure des matériaux (murs en pierre et maçonnerie sous une haute charpente en bois recouverte en ardoise) par rapport aux termes de comparaison, il est proposé de retenir la valeur médiane comme valeur de référence soit 319,63€/m².

Appliqué à la superficie, la valeur vénale de l'ensemble immobilier est estimée à 142 554,98€ arrondie à 143 000€.

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 (état de vétusté important), des contraintes du PPRI, de la situation géographique et du marché immobilier local, la valeur vénale des parcelles bâties AH77, AH87, AH88 et AH89 situées rue des Ponts à Châteauroux est évaluée à 143 000€.

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 18 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

NGUYEN Thi Bach Yên
33 impasses de la Lune
36000 Châteauroux



8

Monsieur Le Maire, Gill AVEROUS

Objet : Acquisition d'un bien communal.

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 24 novembre 2022 dans lequel vous nous faites une offre d'acquisition pour le bâtiment situé le long du bief du Moulin de Vindoux.

Je tiens à vous faire part de notre décision favorable pour la somme de 125 000€ ainsi que l'aide proposé pour les travaux de réfection de façade.

Je me tiens à votre disposition pour la suite des démarches nécessaire au projet, et continuons de notre côté, l'avancement sur les plans des travaux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

A Châteauroux, le 29 décembre 2022

Mlle NGUYEN Thi Bach Yên



EMPRISE POSSIBLE DE PARCELLE
FUTUR RESTAURANT

Environnement et Espace Public : Jérôme PROT
de la Mobilité : Christophe SAZDUS
Études Techniques : David RANLON

LE 11/01/2022

ECHELLE : 1/200

DESSINÉ : Julien FEUILLADE
VÉRIFIÉ : Adrien DROUOT



Projet de cession rue des Ponts



0 20 40 m

Châteauroux Métropole le 04/01/2023

