



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.

26 : Convention cadre portant sur les mutations foncières rendues nécessaires par les opérations du NPRU Saint Jean entre SCALIS, Châteauroux Métropole et la Ville de Châteauroux

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier Saint-Jean, la Ville de Châteauroux, Châteauroux Métropole et la société Scalis ont établi un prévisionnel des mutations foncières à intervenir entre les 3 structures pour la réalisation des projets programmés sur la période 2023 – 2030.

Dans l'objectif d'anticiper les demandes d'autorisations administratives, de fluidifier la conduite des opérations et de faciliter les mutations foncières, si besoin après la désaffectation et le déclassement préalable des emprises relevant actuellement du domaine public, les parties s'engagent sur les principes suivants :

- Cession par la ville de Châteauroux et Châteauroux Métropole au profit de la société Scalis, au prix de 1€/m² des emprises identifiées constituant des délaissés fonciers ;
- Cession par la société Scalis au profit de Châteauroux métropole au prix de 1€/m² d'une emprise d'environ 10 426 m² pour la création d'un équipement public de gestion des eaux pluviales.
- Cession par la ville de Châteauroux au profit de la société Scalis au prix de 30 euro/m² des

emprises foncièrement valorisables pour un aménagement d'ensemble ;

Il est proposé au Conseil municipal :

-d'approuver les termes de la convention cadre portant sur les mutations foncières liées aux opérations du NPRU Saint Jean entre SCALIS, Châteauroux Métropole et la Ville de Châteauroux ci-jointe ;

-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

Convention cadre portant sur les mutations foncières rendues nécessaires par les opérations du NPRU Saint Jean.

ENTRE

La **Commune de Châteauroux** ayant son siège à Châteauroux (36000), Place de la République, Hôtel de Ville identifiée sous le numéro SIREN 213 600 448, représentée par Madame Chantal Monjoint, agissant en qualité de première adjointe au Maire de Châteauroux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil municipal du

ET

Châteauroux Métropole ayant son siège à Châteauroux (36000), identifiée sous le numéro SIREN 243 600 327, représentée par Monsieur Gil Avérous, agissant en qualité de Président, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération du conseil communautaire du

ET

Scalix, Société Anonyme au capital de 11 511 776 €, dont le siège social est situé à CHATEAUX, 14-16 rue Saint-Luc, inscrite au registre du Commerce de Châteauroux sous le n° SIREN 815 620 463 - RCS CHATEAUX, représentée par Monsieur Alain Chevolleau, agissant en qualité de directeur, dûment habilité en vertu de

I – Présentation du contexte

1/ L'opération NPRU

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier Saint-Jean étant validé par l'Agence Nationale de Renovation Urbaine, la Ville de Châteauroux, Châteauroux Métropole et la société Scalix ont pu établir un prévisionnel des mutations foncières à intervenir entre les 3 structures pour la réalisation des projets identifiés devant intervenir sur la période 2023 -2030

Les travaux de la Ville comme des bailleurs sociaux vont ainsi impliquer de nombreuses mutations foncières tout au long du programme. Il s'agit dans tous les cas de projets d'intérêt général.

II – Présentation de l'état du parcellaire Saint-Jean

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces d'échanges estimées, à affiner après division et bornage par un géomètre-expert :

	Ilot Foncier	Surface à muter (en m ²)*
Foncier à acquérir par Châteauroux Métropole	019	10 426
	004	121
	005	596
	006	533
	008	649
	009	2795
	010	261
	011	3147
	013	2074
	014	577
	018	3135
	020	710
Sous-Total		14 598
Foncier à acquérir par Scalix (valorisable)	001	4 300
Total		29 324

Un plan de repérage des unités foncières identifiées est joint en annexe.

**surface estimée sous réserve du bornage définitif*

III – Définition des conditions générales de cession

Afin d'anticiper les demandes d'autorisations, de fluidifier les conduites d'opérations et de faciliter les mutations foncières, si besoin après la désaffectation et le déclassement préalable des emprises relevant actuellement du domaine public, les parties ont souhaité définir les conditions suivantes :

A- Conditions financières

- Cession par la ville de Châteauroux et Châteauroux Métropole au profit de la société Scalix, au prix de 1€/m² des emprises identifiées en vert au plan joint, constituant des délaissés fonciers ;
- Cession par la société Scalix au profit de Châteauroux métropole au prix de 1€/m² d'une emprise d'environ 10 426 m² pour la création d'un équipement public de gestion des eaux pluviales.
- Cession par la Ville de Châteauroux au profit de la société Scalix au prix de 30 euro/m² des emprises foncièrement valorisables pour un aménagement d'ensemble. A ce titre, conformément aux négociations déjà intervenues, les emprises de l'îlot Mondon seront cédées à hauteur de 127 051 €;

B- Conditions techniques

- Les frais de géomètre seront pris en charge par le vendeur.

- Les frais de notaire seront pris en charge par l'acquéreur.
- Les biens seront cédés libre de toute occupation.
- La cession des emprises de voirie/parking et de leurs dépendances sera réalisée sous réserve de la désaffectation effective du bien et de leur déclassement du domaine public. En cas d'enquête publique, les frais seront supportés par le demandeur.
- Chaque mutation foncière fera l'objet d'une délibération approuvant l'acquisition/cession visant l'estimation financière du pôle d'évaluation domaniale.

Les parties s'engagent par à partager les informations liées au projet en phase d'APS.

IV – Prise de possession anticipée

Une autorisation de commencement de travaux pourra être accordée par le propriétaire antérieurement à la signature de l'acte de vente afin de ne pas entraver le bon déroulement du planning prévisionnel des travaux, à partir de métrés estimatifs à l'appui des plans de présentation DCE ou APS. Un géomètre expert procédera à la division parcellaire après travaux.

L'occupant aura la responsabilité du bien mis à disposition.

V- Durée

La présente convention est consentie et acceptée à compter de la date de signature pour la durée du NPRU soit jusqu'au 31/12/2030.

VI – Modification du protocole

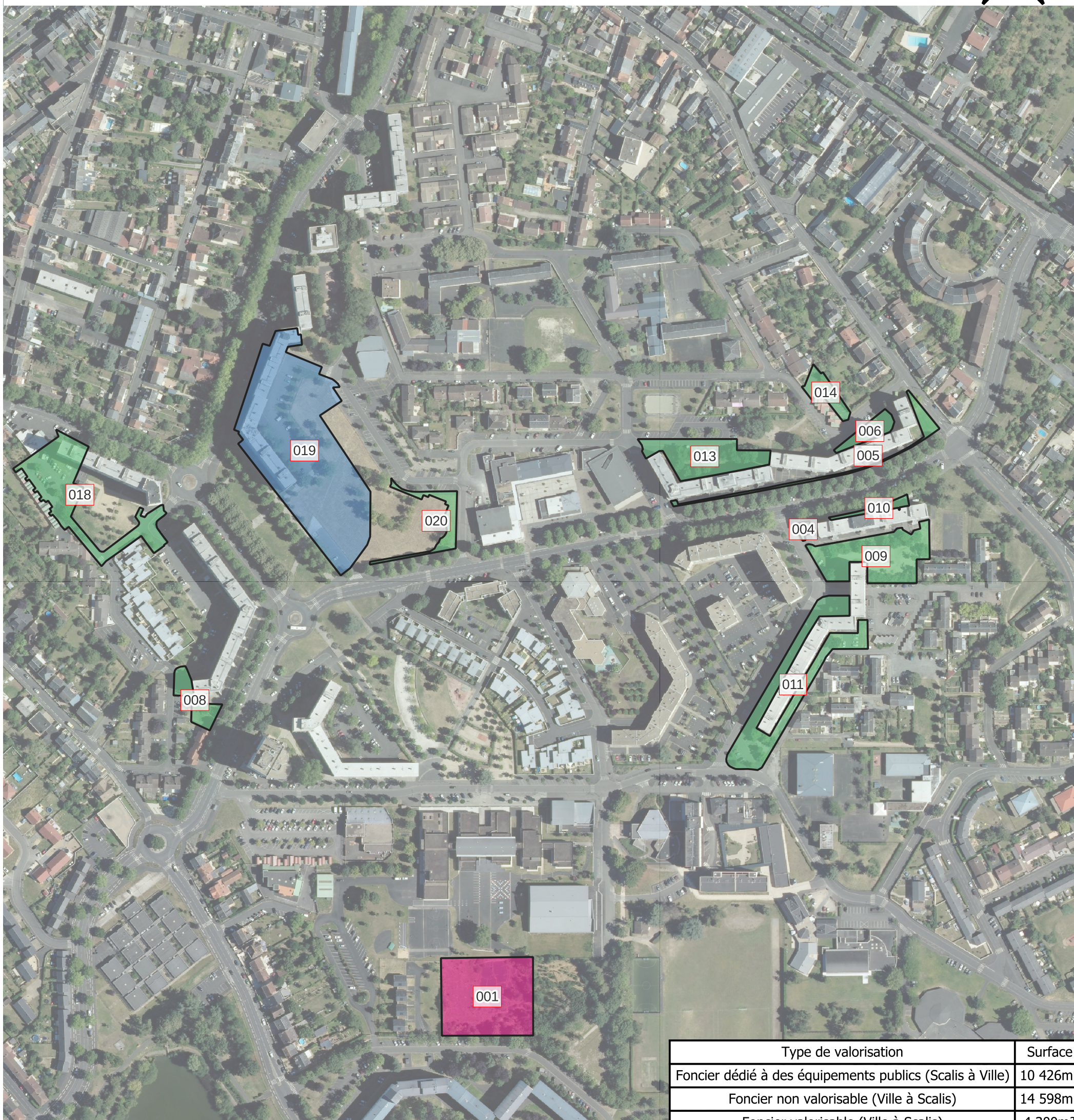
Toute modification du présent protocole fera l'objet d'un avenant.

En cas de problèmes graves entraînant l'impossibilité de conduire l'intégralité du projet, les parties s'engagent à trouver une solution amiable et le cas échéant, à apporter les modifications nécessaires au présent protocole.

Fait à Châteauroux le

La Ville de Châteauroux	Châteauroux Métropole	Scalis
Chantal Monjoint	Gil Avérous	Alain Chevolleau

Châteauroux Métropole NPNRU QPV Saint-Jean / Saint-Jacques



Type de valorisation	Surface
Foncier dédié à des équipements publics (Scalis à Ville)	10 426m ²
Foncier non valorisable (Ville à Scalis)	14 598m ²
Foncier valorisable (Ville à Scalis)	4 300m ²

Valorisation du foncier

- Foncier dédié à des équipements publics (Scalis à Ville)
- Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
- Foncier valorisable (Ville à Scalis)

Sources :
Châteauroux Métropole
Service Planification urbaine,
Aménagement et SIG
BD Ortho 2020 ©IGN
PCI Vecteur octobre 2022
MAJIC Janvier 2022

Edition 04/04/2023

0 75 150 m



Numéro	Surface	Type de valorisation
001	4 300m ²	Foncier valorisable (Ville à Scalis)
004	121m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
005	596m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
006	533m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
008	649m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
009	2 795m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
010	261m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
011	3 147m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
013	2 074m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
014	577m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
018	3 135m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)
019	10 426m ²	Foncier dédié à des équipements publics (Scalis à Ville)
020	710m ²	Foncier non valorisable (Ville à Scalis)