



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.

27 : Cession d'un terrain à bâtir rue Pierre Loti au profit de la société Scalis

Afin de participer à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie dans cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du quartier Saint Jean – Saint Jacques, la société Scalis a sollicité l'acquisition d'un terrain communal située entre la Rue Pierre Loti et le gymnase Mondon.

A ce titre, un accord est intervenu pour la cession d'une emprise d'environ 4 300 m² à prélever sur la parcelle communale cadastrée BR 569 au prix de 127 051 €.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 24 juin 2022 ;

Considérant qu'une surface d'environ 1 000 m² sera rétrocédée à la ville de Châteauroux après aménagement par Scalis pour intégration au domine public et qu'il n'y a donc pas lieu de la valoriser ;

Considérant la vocation sociale des constructions à réaliser par l'acquéreur ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver la cession d'une emprise d'environ 4 300 m² à prélever sur la parcelle cadastrée BR 569 à Châteauroux, au profit de la société Scalis, au prix de 127 051 € ;
- 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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/06/2022

Direction départementale des Finances Publiques

d'Indre - et - Loire

Pôle d'évaluation domaniale

94 Boulevard Béranger
37000 TOURS

téléphone : 02 47 21 73 00
mél. : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Cyrille Cairon

Courriel : cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 09 92 63 35

Réf DS: 7526096

Réf OSE 2022-36044-06274

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

à

Monsieur Gil AVÉROUS
Maire de Châteauroux

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 : 1 Emprise d'une superficie totale de 4 300 m²

Adresse du bien : 2 rue Michelet à Châteauroux

Valeur : 165 550 €

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Flore VÉTELEÉ

Vos références : Vente Mondon_Scalis

2 - DATE

de consultation : 25/01/2022

de délai négocié : néant

de visite : néant

de dossier en état : 21/06/2022 (suite à conversation téléphonique)

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Il s'agit d'un projet de cession d'une emprise nue de 4 300 m².

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. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État. L'autorité compétente de l'État est le Pôle d'Évaluation Domaniale (PED) du lieu de situation des biens vendus.

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Châteauroux envisage de céder une emprise d'un terrain nu, sise 2 rue Michelet, à SCALIS dans le cadre du Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) du quartier Saint - Jacques et Saint-Jean. L'objectif du NPRU est de contribuer sur 10 ans à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants et des usagers des quartiers prioritaires, en transformant ces quartiers en profondeur et en leur redonnant une attractivité pour faire que l'on ait envie d'y vivre, d'y travailler, de les fréquenter.

Le consultant indique dans sa saisine que cette opération porte sur la construction d'un ensemble immobilier composé de vingt logements. Selon le schéma ci-dessous, il s'agit de 12 maisons individuelles (deux T3 de 70 m², huit T4 de 85 m² et deux T5 de 95 m²), implantées sur une parcelle de 175 m² chacune et d'un immeuble collectif de huit logements (quatre T2 de 50 m² et quatre T3 de 65 m²).



La demande du consultant ne mentionne aucun prix, ni aucune négociation engagée avec SCALIS.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châteauroux (43 442 habitants en 2018 répartis sur un territoire s'élevant à 25,54 km²) est une commune urbaine située dans le département de l'Indre, au cœur de la champagne berrichonne, entre Orléans et Limoges, et Poitiers et Bourges. Elle en est la préfecture.

Elle est la cinquième ville de la région Centre, derrière Tours, Orléans, Bourges et Blois. Elle est également la première ville de la Région Centre-Val de Loire en m² d'espaces-verts par habitant.

La densité de la commune atteignait 1 700,9 habitants/kilomètre carré. Cette localité avait alors la densité de population la plus grande du département de l'Indre.

D'une superficie de 25,54 km², Châteauroux comptabilise actuellement 43 442 habitants et 26 336 logements. La commune a une densité résidentielle faible mais une assez forte densité de population (respectivement 10 log/ha et 1 701 habitants/km²). Elles sont toutes deux supérieures à celles de l'Hexagone (1 log/ha et 106 hab/km²).

À Châteauroux, les logements sont principalement des appartements (50,5 %). Les 3 pièces sont les plus nombreux. Ils représentent à eux seuls 17,6 % de ceux-ci et ont une surface majoritairement comprise entre 60 et 80 m². On trouve également de nombreux appartements de 2 pièces (12,9 %). Ils ont, pour la plupart, été construits entre 1946 et 1970. Les maisons, en ce qui les concerne, sont moins nombreuses (12 889) et sont principalement composées de 4 pièces. Leur surface moyenne est le plus souvent comprise entre 80 et 100 m². Les maisons de la commune ont principalement été construites entre 1971 et 1990.

À Châteauroux, on dénombre actuellement bien plus de locataires que de propriétaires. Environ 46,4 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires alors que 53,6 % sont occupées par des locataires (dont 1,9 % à titre gracieux). Parmi toutes les habitations de la commune, 2,2 % sont des résidences secondaires, 14,6 % des logements vacants et il y a 83,2 % de résidences principales. Par ailleurs, 29,4 % de ces dernières sont des logements sociaux. La plupart des ménages ont emménagé dans la ville récemment (il y a entre 2 et 4 ans).

On recense, au total, 27 546 foyers fiscaux à Châteauroux. Près de 55,4 % de ces derniers sont en dessous du seuil d'imposition. Ce chiffre est légèrement supérieur à celui du département qui s'élève à 54,1 %. Les habitants ont un revenu annuel médian de 19 520 €, soit 2 410 € de moins que celui de la France. Par foyer fiscal, les Castelroussins paient en moyenne un impôt sur le revenu de 1 174 €. Ce dernier est donc plus élevé que celui de l'Indre qui s'élève à 945 €. D'autre part, 38,2 % des foyers déclarent percevoir une pension ou une retraite.

Le pourcentage de l'impôt sur le revenu payé par les foyers fiscaux déclarant un revenu fiscal de référence au-dessous de 50 000 euros est de 38 %. La contribution des foyers déclarant un revenu annuel supérieur à 100 000 euros est de 33,6 % de l'impôt net de la localité.

Son territoire est accessible par de nombreuses routes départementales, par l'autoroute A 20 et est desservi, grâce à sa gare, par des lignes ferroviaires dont celle reliant Paris à Toulouse. Il abrite également l'aéroport international de Châteauroux-Centre qui était le quatorzième aéroport de France en volume en 2018. Il s'agit également du 1^{er} site européen d'entraînement des pilotes aux procédures de décollage et d'atterrissage et consacre aussi une partie de son activité au fret aérien.

Enfin, Châteauroux a été la ville d'arrivée de la sixième étape du Tour de France 2021, Tours - Châteauroux.

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

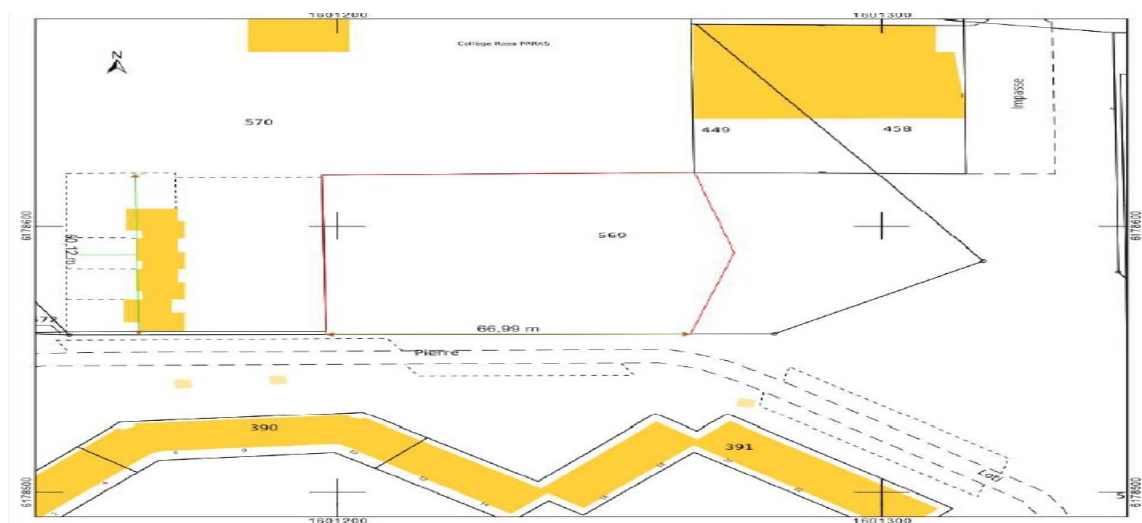
L'emprise à évaluer est située sur le territoire de la commune de Châteauroux, dans un secteur d'habitat collectif, en face du collège Rosa Parks et d'une résidence SCALIS, à l'est du lac des Chevaliers. Elle est accessible par la rue Pierre Loti. Elle se trouve à 10 minutes à pied de commerces de proximité (supermarchés, boulangerie, épicerie, boucherie), à 10 minutes à pied d'établissements bancaires et de bureaux de poste, à 10 minutes à pied de cabinets médicaux et d'une salle de sport. Le consultant indique dans sa saisie que l'assainissement aux eaux pluviales est à prévoir.



4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châteauroux	BR 569	2 Rue Michelet	6 521 m ²	Sols
TOTAL			6 521 m ²	



Parcelle cadastrée BR 569

4.4. Descriptif

Le bien n'a pas été visité. Le descriptif émane des éléments d'information présents dans la demande du consultant.

Il s'agit d'une emprise issue de la parcelle cadastrée BR 569, sise 2 rue Michelet à Châteauroux, de 6 521 m². Le terrain présente une certaine déclivité dans sa partie est. Cette caractéristique ne permet pas de construire uniquement des maisons individuelles comme le souhaitait initialement la commune de Châteauroux.

Cette emprise rectangulaire, accessible par la rue Pierre Loti, de 4300 m², est actuellement en nature de friche. Elle est composée d'une partie bitumée et d'une partie enherbée et dotée de quelques arbustes. Douze maisons individuelles seront édifiées sur sa partie plate. Un immeuble collectif de huit logements en R+1 sera construit en front de la rue Pierre Loti. Les vues de Googlemaps montrent que ce terrain est clôturé par du grillage le long de la rue Pierre Loti.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'emprise à évaluer appartient à la commune de Châteauroux.

5.2. Conditions d'occupation

L'emprise est évaluée libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

L'emprise à évaluer sur la commune de Châteauroux est issue de la parcelle BR 569, classée en secteur Uc qui correspond aux secteurs d'habitat collectif, en application du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole approuvé le 13 février 2020.



Parcelle cadastrée BR 569

6.2. Date de référence et règles applicables

Le plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole a été approuvé par délibération du conseil métropolitain le 13 février 2020.

II.3 LE SECTEUR U_c

NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28.

Le secteur U_c correspond aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone regroupant souvent plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uc tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

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.

		Uc
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 :		
<ul style="list-style-type: none"> > 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	V*
* L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat		
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

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

En décalage par rapport aux habitudes de construction des dernières années (mode pavillonnaire), la production de logements intermédiaires ou de collectifs doit s'opérer en harmonie vis-à-vis du contexte bâti environnant. L'objectif des règles suivantes est de rechercher des transitions d'échelle et non pas de construire en rupture avec les caractéristiques du bâti environnant, et de faciliter des projets d'ensemble.

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celles-ci.

Les annexes non accolées s'implantent en retrait des limites sur voie, à l'arrière de la construction principale, de manière à limiter leur perception depuis l'espace public.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale par rapport à celles-ci. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.3 PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

2.4 LA HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction,

> pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale des biens sera déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective de mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

À partir des applicatifs informatiques disponibles, il a été recherché des ventes de terrains à bâtir, entre avril 2016 et mai 2022, sur la commune de Châteauroux. Il en résulte les termes suivants :

Termes	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Urbanisme	Observations
1	44//DK/513//	36	CHATEAUROUX	AV GERARD PHILIPPE	29/04/2016	3422	95 000	27,76	Uda	Vente à des particuliers d'un terrain à bâtir
2	44//BY/276// 44//BY/274//	36	CHATEAUROUX	AV JEAN PATUREAU FRANCOEUR	01/10/2021	5382	80 000	14,86	As/Ud	Acquisition par une SCI d'un terrain dont une partie à bâtir et une autre située en zone protégée et inconstructible. Parcelles en lames de parquet
3	44//BT/453// 44//BT/454//	36	CHATEAUROUX	59 RUE VERLAINE	15/12/2020	2117	40 000	18,89	Uda	Vente à des particuliers d'un terrain à bâtir sur lequel se trouve un cabanon en tôle
4	44//AR/346// 44//AR/591-594//599-600//	36	CHATEAUROUX	RUE DE LA ROCHETTE	15/10/2020	11598	572 000	49,32	Ub	Acquisition par SCALIS d'un terrain à bâtir composé de plusieurs parcelles dont une d'une superficie de 4215 m ² .
5	44//BI/151//559// 44//BI/500-501//	36	CHATEAUROUX	AV DE LA CHATRE	22/01/2020	3863	141 000	36,50	Uda	Acquisition par OPAC 36 d'un terrain constructible
							Moyenne	29,47		
							Dominante	27,76		

8.1.2. Autres sources

Il a été trouvé sur le site internet « Le bon coin » une annonce au 20 juin 2022 d'un terrain à bâtir d'une superficie de 2 317 m², dans le centre-ville de Châteauroux, en secteur Uda. Le prix hors honoraires de ce terrain à bâtir est de 139 000€ soit 60€/m².



Terrain 2 317 m² Chateauroux Centre Ville

Châteauroux 36000

150 800 €

20/06/2022 à 06:38



Description

Terrain constructible

CHÂTEAURoux centre ville, secteur Belle-Isle, en exclusivité terrain constructible de 2 317 m² avec façade d'environ 41,00 ml. Très belle opportunité, proche de tous commerces, écoles, lycées, infrastructures sportives...

Environnement calme et boisé. Etude de sol en cours.
Libre constructeur.

Pour tout renseignement et visite, merci de contacter votre conseiller foncier Sébastien PORNET RSAC 814 445 086 (Greffé de Châteauroux), directement en répondant à l'annonce par la messagerie du site ou au numéro de téléphone indiqué (SMS acceptés).

Référence annonce : 360021153

Non soumis au DPE

Le prix indiqué comprend les honoraires à la charge de l'acheteur : 8,48% TTC du prix du bien hors honoraires

Prix hors honoraires : 139 000 €

Critères



Type de bien

Terrain



Surface du terrain

2317 m²



Classe énergie

Non renseigné



GES

Non renseigné



Honoraires

Oui



Référence

360021153

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'analyse des cinq termes de référence du tableau ci-dessus montre que tous les termes concernent des acquisitions de terrains à bâtir, dont la superficie est comprise entre 2 000 m² et 12 000 m², sur la commune de Châteauroux, par des particuliers, une SCI ou des organismes sociaux. Aucun des termes répertoriés ne figure dans le même secteur géographique, selon le PLUi de Châteauroux Métropole, que le bien à évaluer.

Le premier terme est une acquisition par des particuliers d'un terrain à bâtir d'un seul tenant. Même si la superficie du terrain est de 3 422 m², la vente est trop ancienne. Le second terme est une acquisition par une SCI d'un terrain de grande superficie, qui n'est pas entièrement constructible puisqu'une partie se trouve dans un espace agricole sensible d'un point de vue écologique et paysager. Le troisième terme correspond à l'acquisition par des particuliers d'un terrain à bâtir sur lequel se trouve un bâti. D'autre part, la superficie de ce terrain est deux fois plus petite que l'emprise à évaluer. Ces trois termes seront donc exclus de la sélection.

Les deux derniers termes sont des acquisitions de terrains à bâtir par des organismes sociaux de l'Indre auprès de sociétés. Le quatrième terme est une acquisition par SCALIS d'un terrain composé d'une parcelle dont la superficie est de 4 215 m², légèrement inférieure à celle du bien à évaluer. Le prix au m² hors taxe de ce terme est de 44,83€. Ce terrain est desservi par l'ensemble des réseaux dont celui aux eaux pluviales. Le dernier terme est l'acquisition par l'OPAC 36 d'un terrain constructible dont la superficie totale est de 3 863 m². Ce terrain est grevé de la servitude aéronautique pour la protection des dégagements des aérodromes et il est situé à proximité d'une voie bruyante de catégorie 3 contrairement au bien à évaluer. Le prix de ce terme hors frais d'agence immobilière est de 36,24€.

Compte tenu des caractéristiques (forme, emplacement géographique, présence des réseaux) du bien à évaluer, la moyenne des deux derniers termes sera retenue soit 40,53€/m². Un abattement de 5 % y sera appliqué pour tenir compte des frais de raccordement au réseau d'assainissement des eaux pluviales. Ce qui ramène le prix à 38,50€/m².

Sur cette base, la valeur vénale de l'emprise, sise 2 rue Michelet à Châteauroux, de 4 300 m², est estimée à 165 550 € (4300 m² * 38,50€).

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.

La valeur vénale de l'emprise, sise 2 rue Michelet à Châteauroux, de 4 300 m², issue de la parcelle BR 569, est arbitrée à **165 550€**.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - 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,



Cyrille CAIRON

Inspecteur des Finances publiques
Chargé de mission au Pôle d'Évaluation domaniale

