



Le lundi 27 mars 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 17 mars 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, 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. Laurent BUTHON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Damien NOEL, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Matthieu PRUDHOMME, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et  
exécutoire le : 29/03/2023

Excusé(s) (5) : M. Dominique TOURRES ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Michaël POINTIERE, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Jean-Paul BISIAUX, M. Thibault ROY ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

## **28 : Acquisition foncière 76 rue Ledru Rollin - Madame Randrianarison**

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

A ce titre, un accord est intervenu avec Madame Andrea Randrianarison pour l'acquisition de sa maison avec jardin située 76 rue Ledru Rollin, parcelle cadastrée AL 269, au prix de 130 000€.

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

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver l'acquisition de la maison de Madame Andrea Randrianarison sise 76 rue Ledru Rollin à Châteauroux, parcelle cadastrée AL 269, au prix de 130 000 € et d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout acte en ce sens.

Suite à une précision, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité.

Signatures :

Le Maire, Gil AVÉROUS.

Les secrétaires de séance, Tony IMBERT et Maxime GOURRU.



Zimbra

flore.vetele@chateauroux-metropole.fr

---

**Fwd: Vente maison**

---

**De :** Marc GIRAUDON <m.giraudon@immobiliere-guignard.com>

ven., 27 janv. 2023 11:22

**Objet :** Fwd: Vente maison**À :** Flore VETELE <flore.vetele@chateauroux-metropole.fr>Les images externes ne seront pas affichées. [Montre les images ci-dessous](#)

---

Bonjour,

Ci joint le mail de Mme RANDRIANARISON concernant son acceptation.

Vous souhaitant bonne réception.

Cordialement,



----- Forwarded message -----

**De :** **andrea randrianarison** <[andrea.rand@outlook.com](mailto:andrea.rand@outlook.com)>

Date: jeu. 26 janv. 2023 à 11:47

Subject: Vente maison

To: [m.giraudon@immobiliere-guignard.com](mailto:m.giraudon@immobiliere-guignard.com) <[m.giraudon@immobiliere-guignard.com](mailto:m.giraudon@immobiliere-guignard.com)>

Bonjour,

Suite à notre entrevue d'aujourd'hui, j'accepte la proposition faite par la mairie de 130 000€ FAI.

Cordialement

Mlle RANDRIANARISON

Envoyé à partir de [Outlook pour iOS](#)

---

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

Le 13 décembre 2022

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 : 9829225

Réf OSE : 2022-36044-67572

**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 :

Immeuble d'habitation

Adresse du bien :

76 rue Ledru Rollin 36000 CHÂTEAURoux  
références cadastrales : section AL numéro 269

Valeur :

140 000 €

## 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 : Andrea RANDRIANARISON

## 2 - DATES

de consultation :	09/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	08/12/2022
du dossier complet :	08/12/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

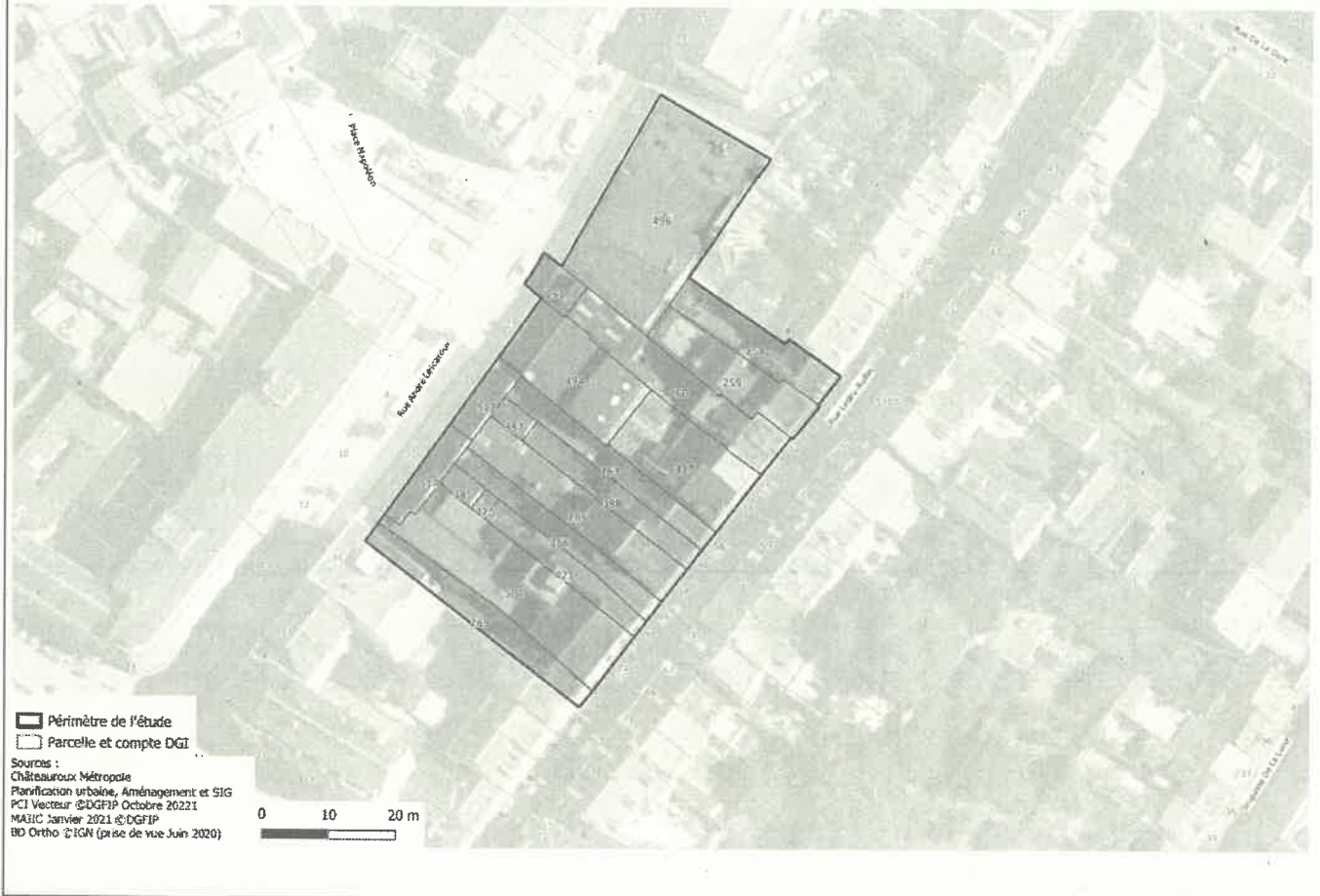
La commune de Châteauroux envisage d'acquérir les immeubles situés dans le périmètre du programme d'aménagement de la rue André Lescaoux, inscrits au coeur du projet de redynamisation de l'hyper-centre de l'Agglomération.

Au cas particulier, l'acquisition concerne une maison sise sur la parcelle AL 269, dont la mutation date de 2019. Des travaux de peintures, électricité, cuisine ont été réalisés par la propriétaire actuelle (montant estimé à 20 000 €).

Le bien est actuellement en vente par L'immobilière Guignard au prix de 156 000 € pour 100 m<sup>2</sup> déclarés et mesurés par l'agence.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Étude 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 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<sup>ème</sup> 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 moyen 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	%
<b>Résidences principales construites avant 2016</b>	<b>21 539</b>	<b>100,0</b>
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	%		
<b>Ensemble</b>	<b>22 789</b>	<b>100,0</b>	<b>22 358</b>	<b>100,0</b>	<b>21 788</b>	<b>100,0</b>	<b>41 894</b>	<b>14,6</b>
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	6 785	30,4	6 419	29,5	13 143	3,3
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.

Il dispose d'un accès direct à la voirie traversant entre les rues André Lescaoux et Ledru Rollin.

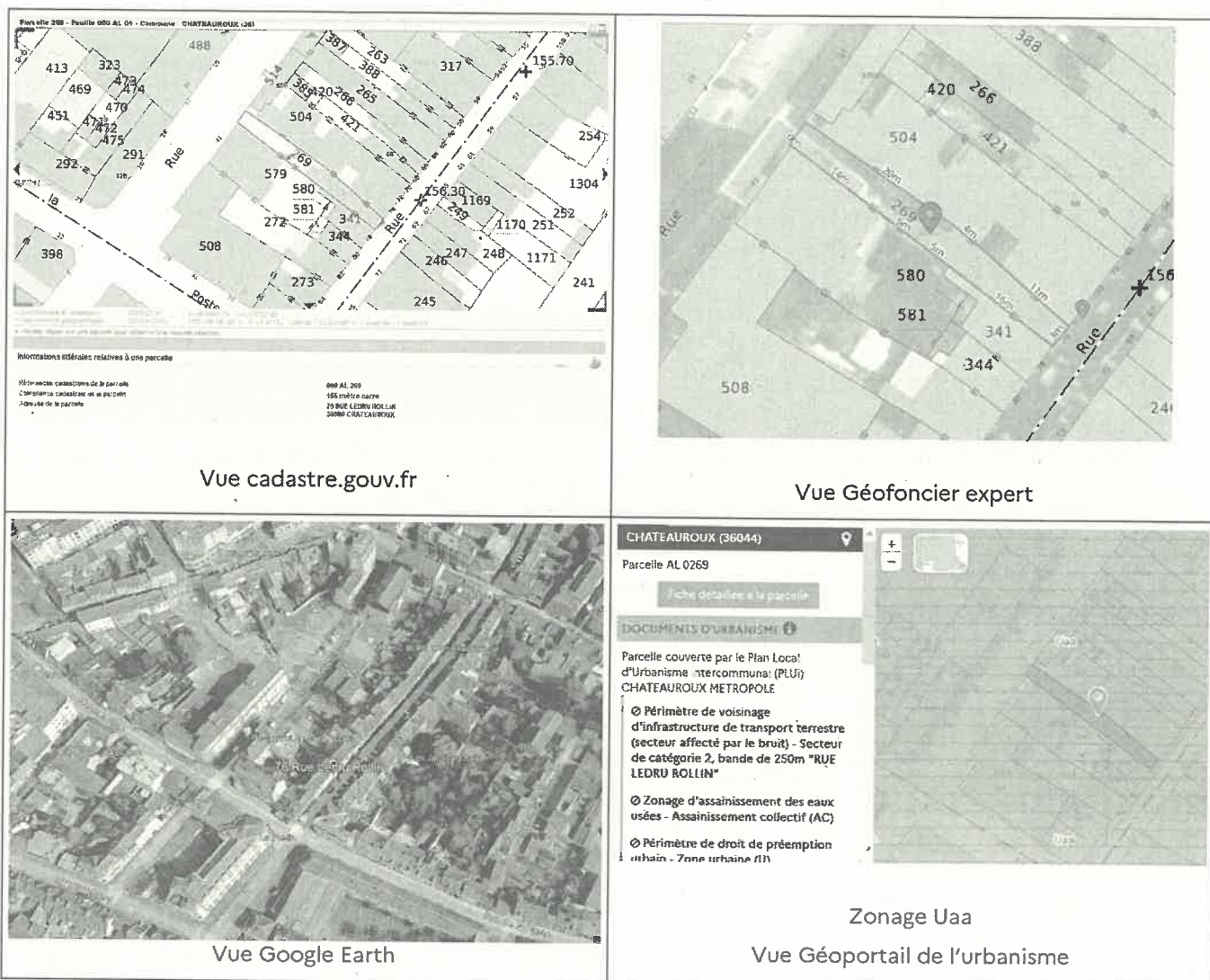
Le quartier est à dominante d'habitation, comprenant des maisons individuelles, des immeubles collectifs et des activités tertiaires et commerciales.



#### 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 269	76 rue Ledru Rollin	155 m <sup>2</sup>	Maison R+2	Uaa
		TOTAL	155 m <sup>2</sup>		



#### 4.4. Descriptif

Selon les données cadastrales, la maison a été édifée en 1915.

L'acte de vente de 2019 mentionne :

« une maison d'habitation composée :

- d'un rez-de chaussée avec cuisine et séjour,
  - d'un premier étage avec palier, dégagement, salle de bains, wc, une chambre,
  - d'un second étage avec dégagement et deux chambres,
- Cave, jardin à l'arrière. »

Ce descriptif apparaît conforme suite à la visite par l'évaluateur.

Il convient également de préciser que l'ensemble des fenêtres est en double vitrage avec volets roulants pour le rez-de-chaussée côté jardin.

Le sol est en linoléum dans toutes les pièces, sauf pour la cuisine où il est carrelé.

Par ailleurs, la propriétaire a indiqué avoir réalisé des travaux de rénovation (électricité, peinture, cuisine meublée) pour un montant global de 20 000 €.

Le jardin situé à l'arrière de la maison comprend une terrasse en béton. Il permet d'y stationner deux voitures. Ce qui constitue un atout pour ce bien d'habitation situé en plein centre-ville.

Aussi, la configuration de la parcelle permet-elle d'avoir un double accès à la voirie (rue Ledru Rollin et rue André Lescaroux).

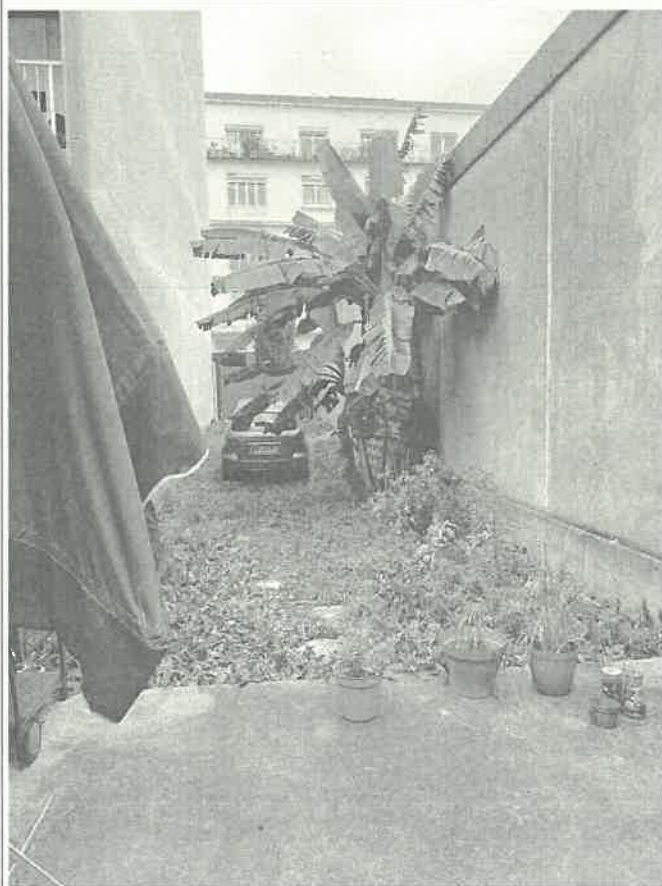
L'ensemble est en bon état.



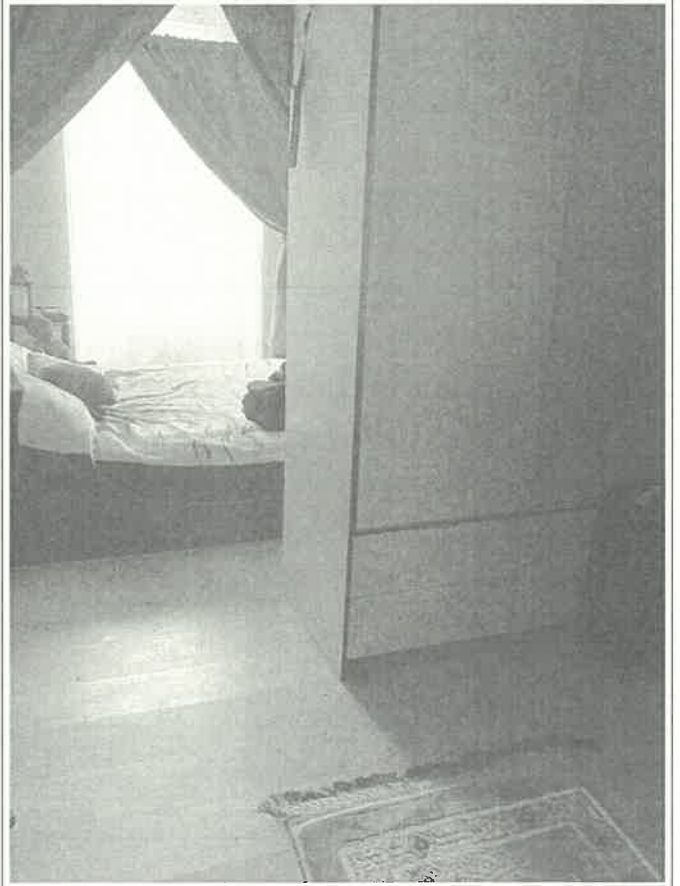
Séjour



Cuisine



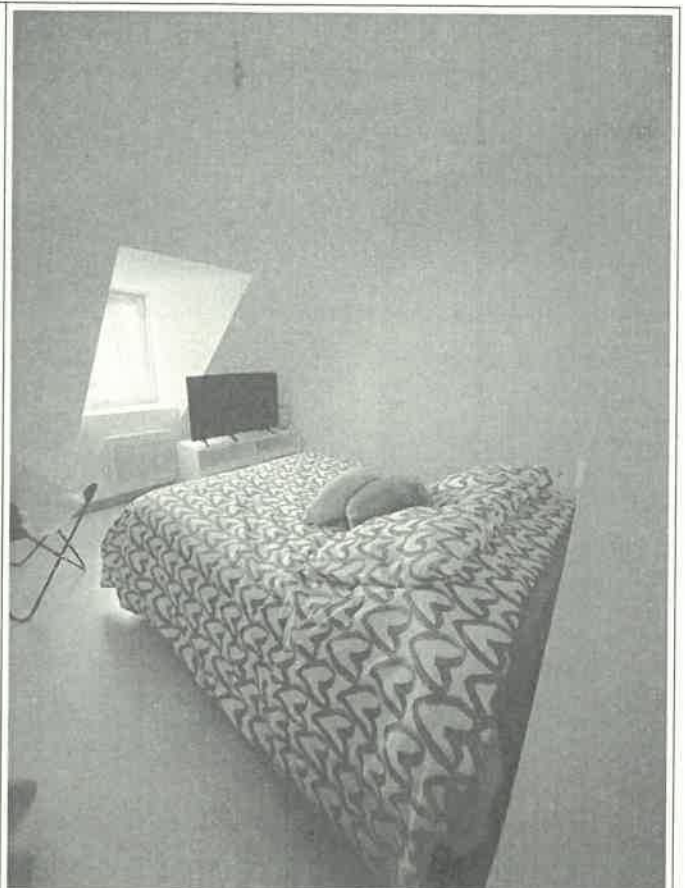
Jardin



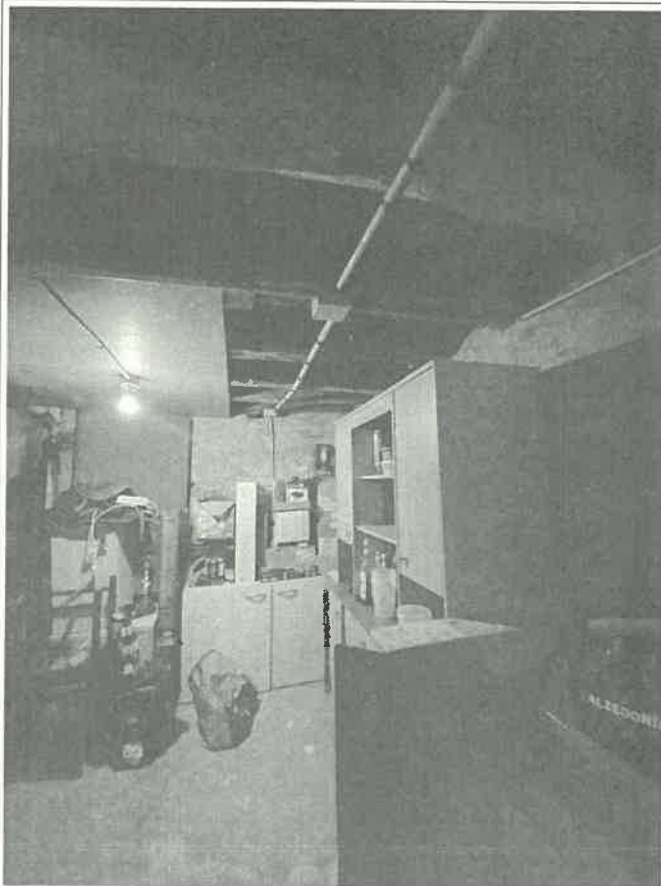
Chambre premier étage



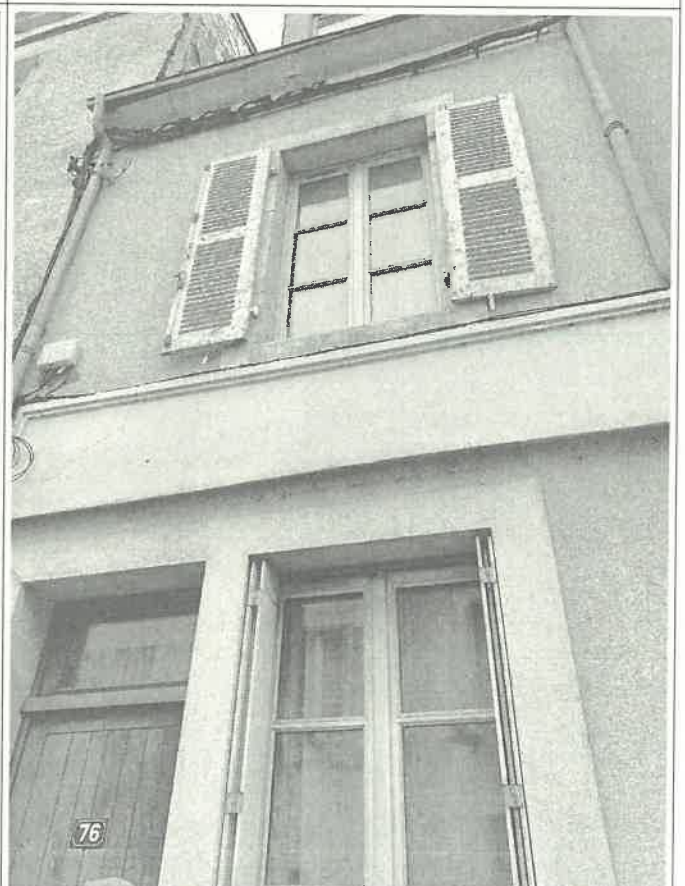
Salle de bains



Chambre second étage



Cave



Façade

#### 4.5. Surfaces du bâti

La surface connue par les services fiscaux est de 87 m<sup>2</sup> pour la maison. La surface mesurée et déclarée par l'agence immobilière est de 100 m<sup>2</sup>. Cette dernière sera retenue dans le cadre de la présente évaluation. Il appartiendra à la collectivité de fiabiliser les surfaces au moment de l'opération.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Madame Andréa Jennings RANDRIANARISON, suite à acquisition par acte notarié du 12/07/2019, publié au SPFE de Châteauroux 1 le 18/07/2019 sous le numéro volume 2019P05528, au prix de 93 000 €.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Occupation en résidence principale par la propriétaire.

### 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.

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

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

Partiellement en périmètre de voisinage d'infrastructure 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'infrastructure 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).

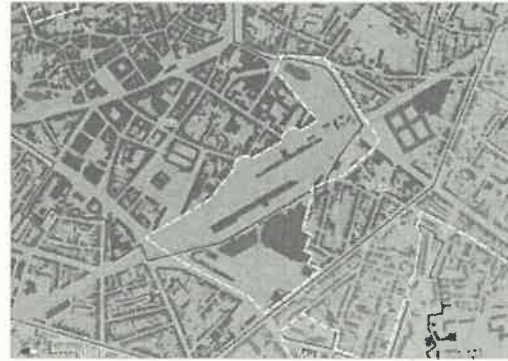
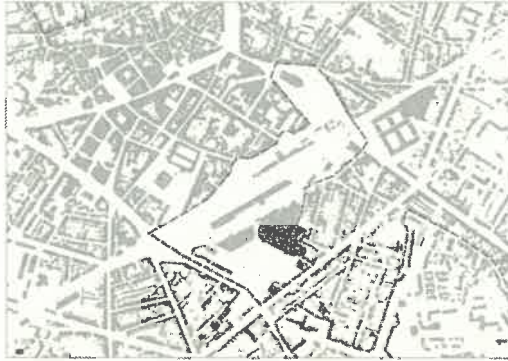
Droit de préemption urbain.

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.

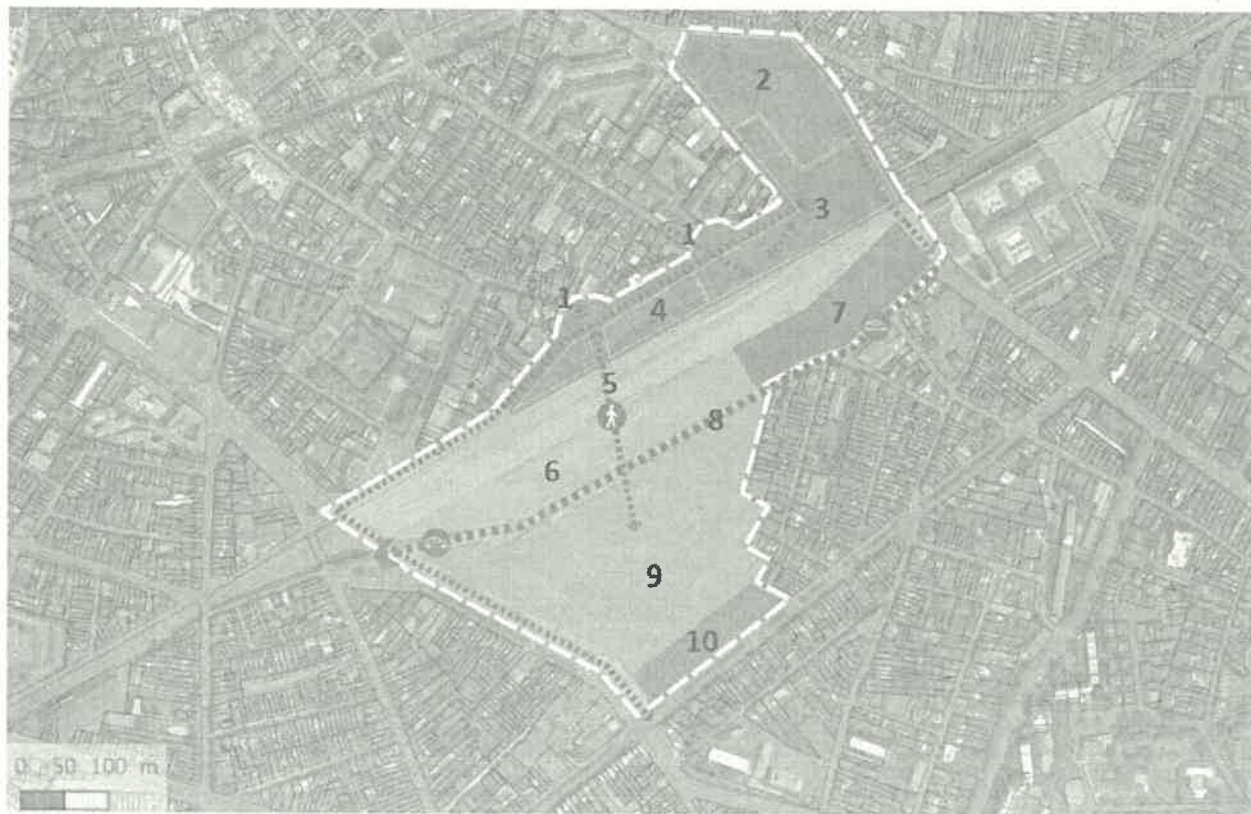
Une passerelle piétonne sera créée pour permettre le parcours marchand entre les quartiers Sud et le centre-ville par la gare (5).

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, actes 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\_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





#### Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il a été recherché des ventes de maisons d'habitation situées sur Châteauroux dans un rayon de 300 mètres, d'une superficie comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup>, au titre de la période du 01/11/2020 au 30/11/2022.

Les mutations suivantes ont été sélectionnées :

Numéro terme	Ref. Cadastres	Dept	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	44//AK//63//	36	6 RUE HENRI BARBOUX	11/05/2021	1927	6	163	127	215 000	1692,91
2	44//BN//79//	36	11 RUE HENRI DEVAUX	24/08/2021	1906	7	248	145	300 000	2068,97
3	44//BN//1171//1169	36	65 RUE LEDRU ROLLIN	27/02/2021	1902	5	189	144	140 000	972,22
4	44//AL//176//	36	6 RUE PORTE THIBAUT	30/04/2022	1850	3	54	82	118 000	1439,02
5	44//AL//186//	36	12 RUE PORTE THIBAUT	26/03/2021	1800	3	106	114	170 000	1491,23
6	44//BN//104//	36	8 RUE RABIER	31/12/2020	1800	6	134	98	220 000	2244,9



<p>Terme n° 1 : 6 rue Henri Barboux</p>	<p>Terme n° 2 : 11 rue Henri Devaux</p>
	
<p>Terme n° 3 : 65 rue Ledru Rollin</p>	<p>Terme n° 4 : 6 rue Porte Thibault</p>
	
<p>Terme n° 5 : 12 rue Porte Thibault</p>	<p>Terme n° 6 : 8 rue Rabier</p>

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les prix sont compris dans une fourchette allant de 1 439,02 €/m<sup>2</sup> à 2 244,90 €/m<sup>2</sup> pour une moyenne de 1 651,54 €/m<sup>2</sup> et une médiane à 1 592,07 €/m<sup>2</sup>.

Le terme n° 3 correspond à un immeuble d'habitation construit dans les mêmes années (1902) que le bien à évaluer (1915). Il constitue le terme le plus probant, étant de même facture et d'aspect extérieur similaire. Toutefois, l'état intérieur n'est pas connu.

Le terme n° 1 est situé à proximité mais correspond à un immeuble entièrement rénové en façade.

Les termes n° 2 et 6 sont situés dans des quartiers plus éloignés, entre le tribunal et la rue Bourdillon.

Les termes n° 4 et 5 sont des immeubles similaires implantés plus au nord de la ville.

Au cas particulier, l'immeuble situé 76 rue Ledru Rollin est en bon état d'entretien et sa situation géographique en centre-ville et à proximité de la gare ferroviaire est un atout.

Egalement, l'immeuble bénéficie de deux places de stationnement privatives.

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'opter pour la moyenne des termes situés en zone Uaa, correspondant aux termes n° 1, 3, 4 et 5, soit :

$$1\ 692,91 + 972,22 + 1\ 439,02 + 1\ 491,23 = 5\ 595,38 / 4 = 1\ 398,85 \text{ €/m}^2$$

Ainsi, la valeur vénale de l'immeuble situé 76 rue Ledru Rollin s'établit à  $100 \text{ m}^2 \times 1\ 398,85 \text{ €/m}^2$ , soit 139 885 € arrondis à 140 000 €.

## 10 - 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 concerné par la présente évaluation et de sa situation géographique en coeur de ville à proximité de la gare, du marché immobilier relevé pour ce type de biens, la valeur vénale est fixée à :

**140 000 €**

La surface déclarée de  $100 \text{ m}^2$  devra être fiabilisée par la collectivité avant toute acquisition.

Cette valeur n'est pas assortie de marge d'appréciation.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 vendre à un prix plus élevé 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.

## 11 - 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.

## 12 - 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.

### **13 - 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



