



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.

### **30 : Échange foncier entre la Ville de Châteauroux et l'indivision Robert - Allée de la Rochefoucault**

Dans le cadre de la gestion de son patrimoine, la ville de Châteauroux a proposé la cession d'un terrain à bâtir non viabilisé d'environ 480 m<sup>2</sup> situé allée de la Rochefoucault à Châteauroux, au prix de 25 000 € (parcelle DK 57 partie).

Par la même occasion, la collectivité a proposé l'acquisition d'une emprise de 38 m<sup>2</sup> correspondant à une portion du trottoir de l'allée de la Rochefoucault, au prix de 380 € (parcelle DK 516).

Considérant l'accord intervenu avec l'indivision Robert pour la réalisation de cet échange foncier avec une soulte financière de 24 620 € au profit de la ville de Châteauroux ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 15 février 2023.

Il est proposé au Conseil municipal :

-d'approuver la cession d'une emprise d'environ 480 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle cadastrée DK 57 à Châteauroux, au profit de l'indivision Robert, au prix de 25 000 € ;

-d'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée DK 516 à Châteauroux, appartenant à l'indivision Robert, au prix de 380 € ;

-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 la majorité des votes exprimés. (2 contre, 1 abstention(s))

Signatures :

Le Maire, Gil AVÉROUS.

Les secrétaires de séance, Tony IMBERT et Maxime GOURRU.

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

Le 15/02/2023

Pôle d'évaluation domaniale

94 Boulevard Béranger  
37032 TOURS CEDEX 1

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

mél. : ddfp37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

à

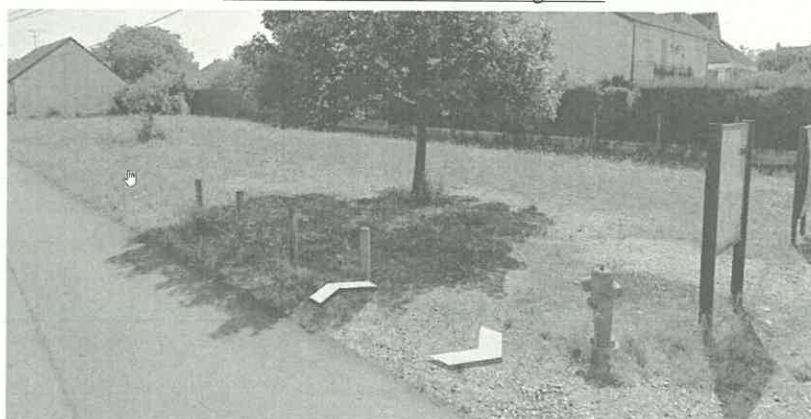
Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT  
Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 02 47 21 74 83

Monsieur le Maire de Châteauroux

Réf DS : 11496234  
Réf OSE : 2023-36044-12521

**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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Allée de la Rochefoucauld 36000 Châteauroux

Valeur :

25 440 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme VÉTELE Flore

Références :DK57\_Robert

## 2 - DATES

de consultation :	14/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	14/02/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 de céder au propriétaire voisin une parcelle de terrain à bâtir située Allée de la Rochefoucauld. De son côté, ce voisin cédera à la commune une parcelle de terre de 38 m<sup>2</sup>, située le long de la rue.

Ledit voisin a fait une proposition d'achat de 25 000 €.

Le terrain vendu par la commune a été évalué le 13/03/2020 (2020-36044V0160) à 27 000 €.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

Châteauroux (43 442 habitants en 2018 répartis sur un territoire s'élevant à 25,54 km<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>, 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/km<sup>2</sup>). Elles sont toutes deux supérieures à celles de l'Hexagone (1 log/ha et 106 hab/km<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

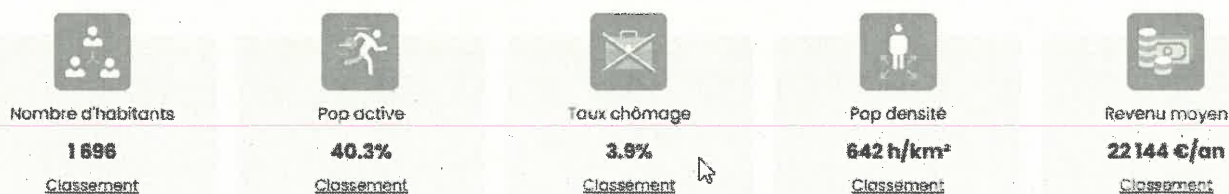
Châteauroux est accessible par de nombreuses routes départementales, par l'autoroute A 20 et est desservi par des lignes ferroviaires dont celle reliant Paris à Toulouse. Elle abrite également l'aéroport international de Châteauroux-Centre qui était le quatorzième aéroport de France en volume, en 2018.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

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

Le terrain à évaluer est situé dans un quartier pavillonnaire, au sud-ouest de la ville de Châteauroux, le quartier La Pointerie-La Bourie. Il est à proximité de la station d'épuration de la ville de Châteauroux. Il est également à proximité de l'hippodrome.

Les données relatives au quartier sont les suivantes :

### Statistiques sur la population



#### ❗ Bon à savoir :

- Le revenu moyen par habitant dans le quartier de La Pointerie-La Bourie (22 144 €) est au dessus de la moyenne nationale (20 590 €).
- La part de la population au chômage (3.9%) dans le quartier de La Pointerie-La Bourie est inférieure à la moyenne nationale (8%).

Sources : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) selon les dernières parutions officielles de 2022 portant sur les années 2016 et 2019.



## Services et équipements



### Commerce alimentaire

- |                        |   |                |   |
|------------------------|---|----------------|---|
| • Hypermarché          | × | • Supermarché  | × |
| • Supérette / Epicerie | × | • Boulangerie  | × |
| • Boucherie            | × | • Poissonnerie | × |



### Shopping

- |                        |   |
|------------------------|---|
| • Vêtement / Chaussure | × |
| • Parfumerie           | × |
| • Bijouterie           | × |
| • Optique              | × |



### Autres commerces

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| • Librairie              | × |
| • Fleuriste / Animalerie | × |
| • Bricolage*             | × |
| • Sport et loisirs       | × |
| • Équipements du foyer** | × |
| • Station-service        | 2 |



S'agissant d'un quartier pavillonnaire, les réseaux sont présents dans les Allées de la Rochefoucauld et de Longchamp.

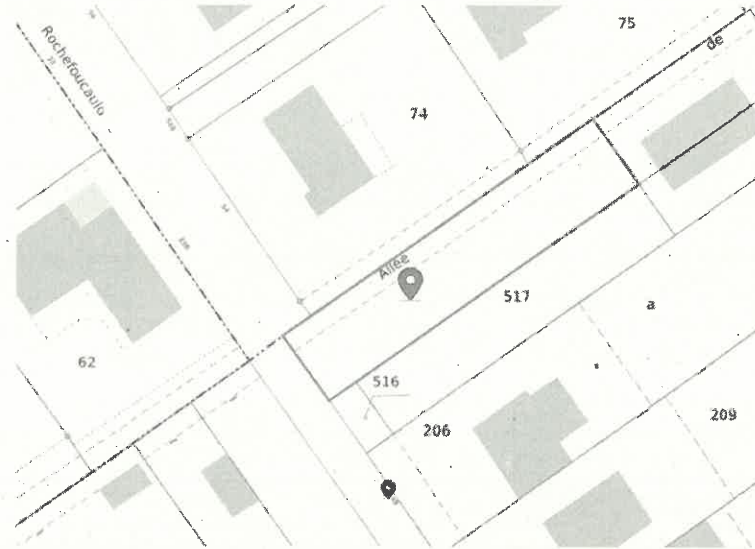
Ces rues sont accessibles depuis la rue de Châtelleraut et le boulevard de la Valla. Néanmoins, le quartier forme une enclave.



### 4.3. Références cadastrales

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

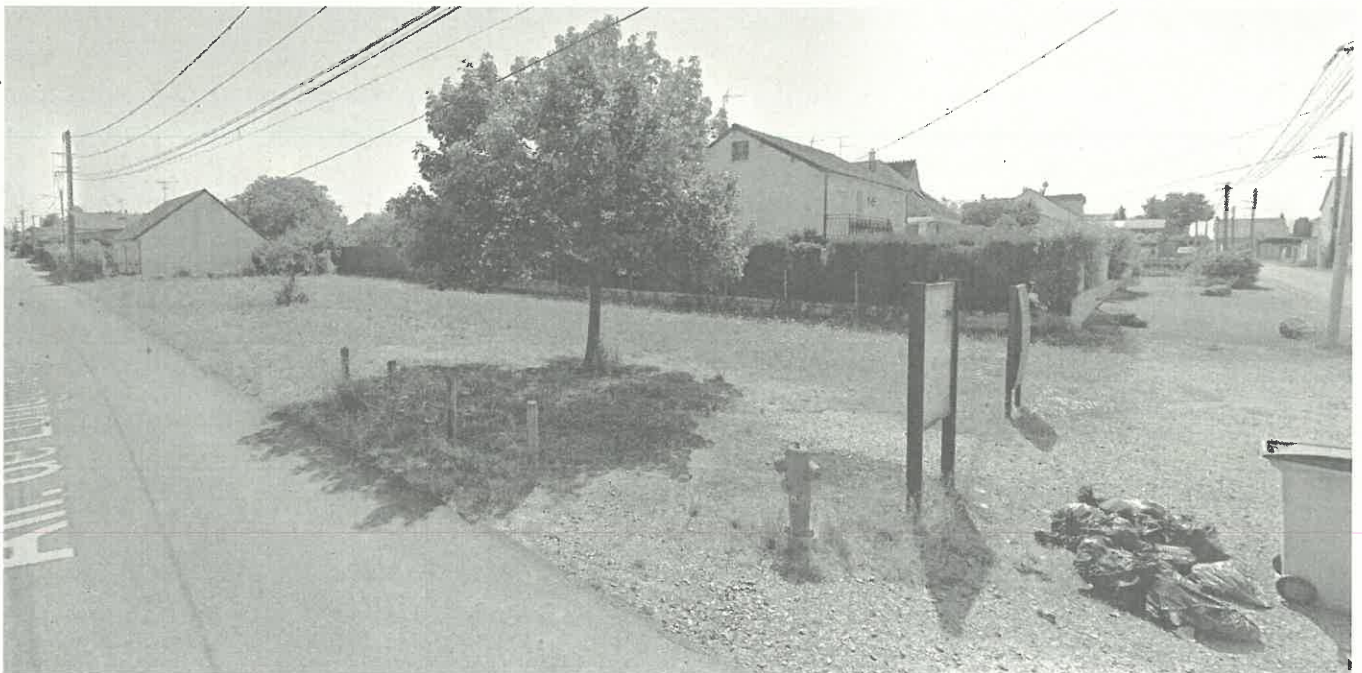
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Chateauroux	DK 57	Allée de la Rochefoucauld	530 m <sup>2</sup>	Sols
TOTAL			530 m <sup>2</sup>	Sols



### 4.4. Descriptif

Le terrain vendu est un terrain à bâtir. Il correspond à la parcelle DK 57 qui est à usage d'espace vert et de voirie. Il est enherbé avec deux arbres. Il supportait antérieurement une aire de jeux pour les enfants qui a été démontée. A l'angle de deux rues, il est plan. Il n'est pas clôturé. Il est en forme de lame de parquet.

Non viabilisé, il est cependant desservi par les réseaux qui passent à proximité.



### 4.5. Surfaces du bâti

Néant



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

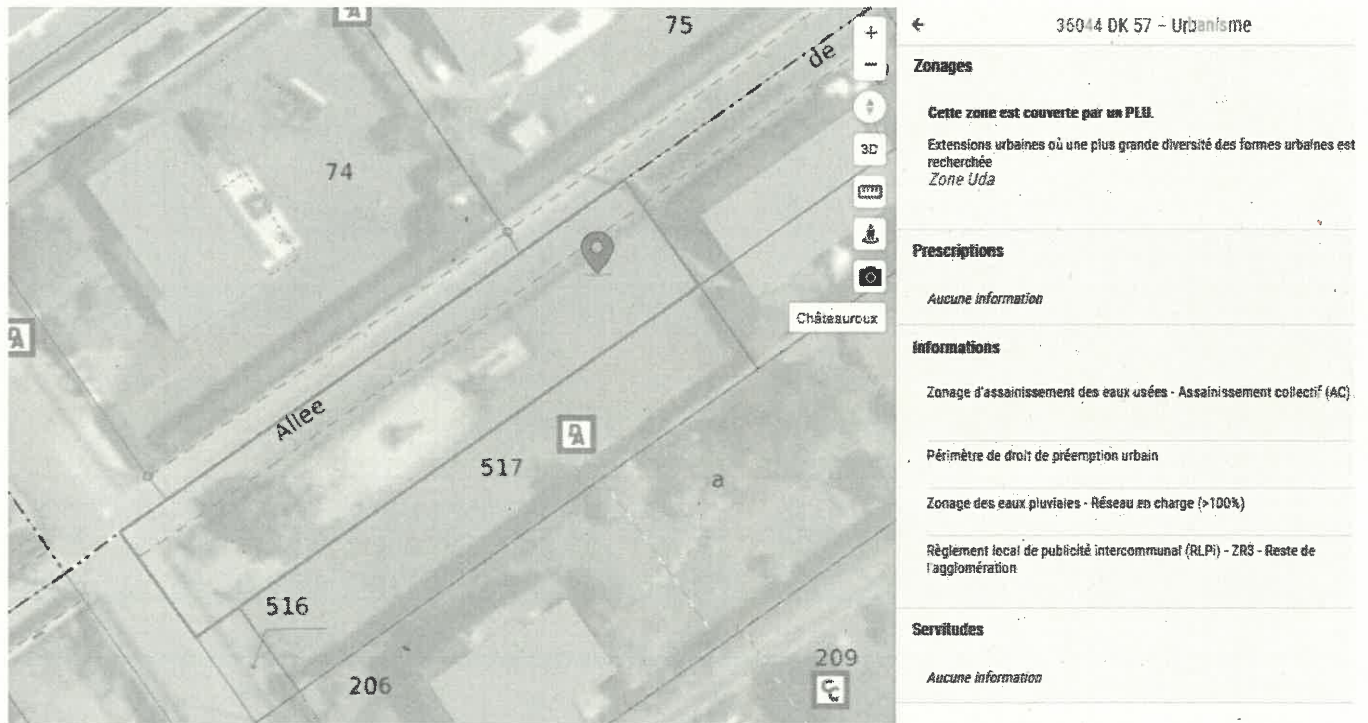
L'emprise à évaluer appartient à la commune de Châteauroux.

### 5.2. Conditions d'occupation

L'emprise est évaluée libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles



Le secteur Ud correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Uda qui correspond aux extensions urbaines de Châteauroux où une plus grande diversité des formes urbaines est recherchée,
- un sous-secteur Udb qui correspond aux constructions répondant aux formes urbaines américaines du quartier Brassioux à Déols.



## 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 Ud tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.


### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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.

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

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Les dispositions réglementaires ci-après cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

### 2:1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

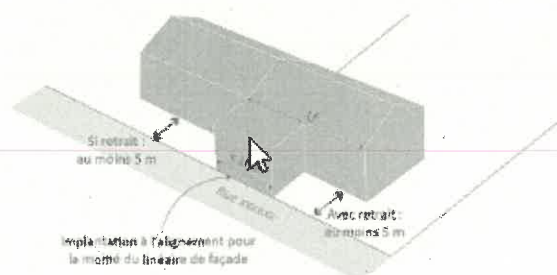
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ».

**Dans l'ensemble du secteur Ud à l'exception des sous-secteurs Uda et Udb :**

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

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier devra être d'au moins 5 mètres et ne devra pas dépasser 10 mètres. Si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait supérieur à 10 mètres par rapport à la même voie, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, celle-ci est possible dans la limite maximale de 50% du linéaire de façade (Lf).



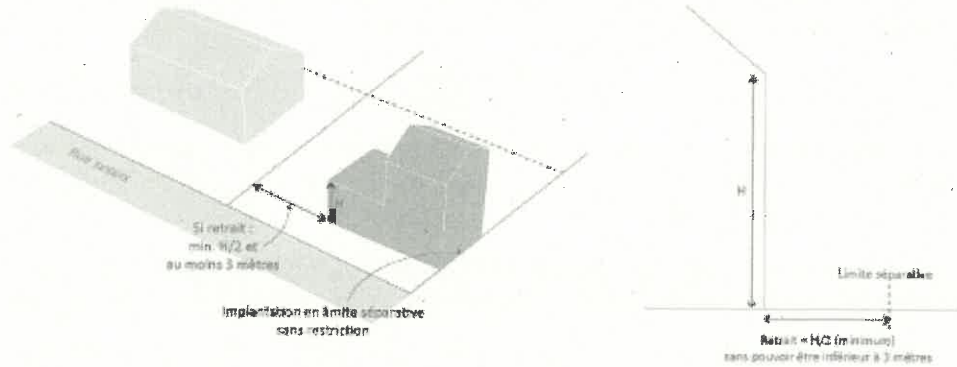
**Dans le sous-secteur Uda :**

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et de emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier devra être d'au moins 5 mètres.

## 2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble du secteur Ud :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou 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.



Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les abris de jardins.

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

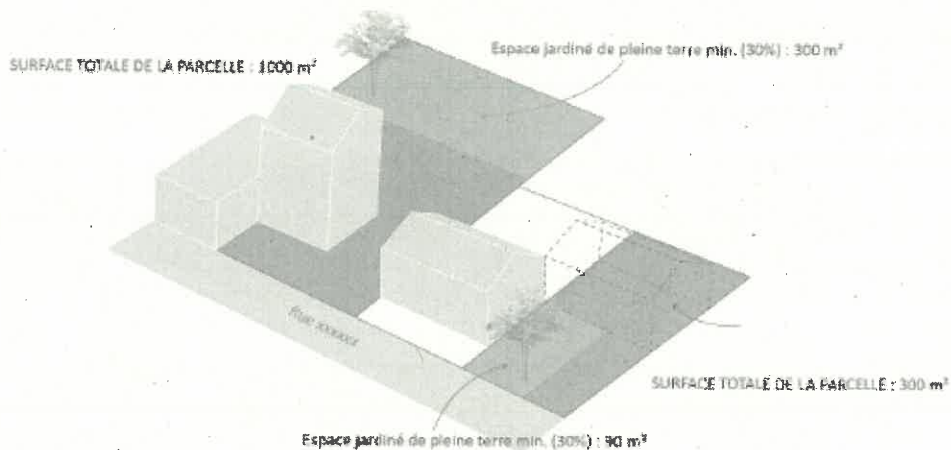
Non réglementé.

Dans le sous-secteur Uda :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## 2.5 OCCUPATION SUR LE TERRAIN

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables.



## 6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi approuvé par le conseil communautaire le 13 février 2020, modifié par délibération de la même autorité le 10 mars 2022.

## 7 - MÉTHODE(S) 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Il a été recherché des ventes de grands terrains, d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, situés sur la commune de Châteauroux en zone Uda au titre de la période du 01/01/2020 au 31/12/2022. Les cessions suivantes ont été relevées :

Terme	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Urbanisme	Observations
1	44//CN/301//	CHATEAUROUX	CHE DE GIREUGNE	21/02/2020	630	30 240	48,00	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
2	44//CN/304//	CHATEAUROUX	CHE DE GIREUGNE	17/03/2020	616	29 556	47,98	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
3	44//CN/299//	CHATEAUROUX	CHE DE GIREUGNE	27/05/2020	576	27 636	47,98	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
4	44//CN/303//	CHATEAUROUX	CHE DE GIREUGNE	03/06/2020	798	44 688	56,00	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
5	44//CN/298//	CHATEAUROUX	CHE DE GIREUGNE	01/06/2021	685	32 866	47,98	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
6	44//CM/991//	CHATEAUROUX	CHE DE LA LOGE	13/11/2021	756	48 000	63,49	Uda	Terrain à bâtir
7	44//CM/989//	CHATEAUROUX	CHE DE LA LOGE	17/03/2022	668	44 000	65,87	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
8	44//CM/992//	CHATEAUROUX	CHE DE LA LOGE	12/03/2022	886	59 000	66,59	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
9	44//DS/835//	CHATEAUROUX	AV DE TOURS	03/11/2020	648	35 355	54,56	Uda	Terrain à bâtir pour construction d'une maison individuelle
							Moyenne	55,38	
							Médiane	54,56	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Selon l'observatoire de l'habitat publié par l'ADIL36 au titre de 2022, l'offre de terrains à bâtir continue à diminuer. L'une des principales causes est l'évolution des PLU qui ont restreint les opérations pour réduire la consommation des sols et limiter l'étalement urbain.

Châteauroux Métropole demeure cependant le territoire le plus recherché, concentrant 47 % des ventes.

Les prix constatés sont les suivants :

	2021			2021			Prix au m <sup>2</sup>		Evolution 2020-2021		
	Total	Lots disponibles		Total	Lots vendus		Prix au m <sup>2</sup>		offres	ventes	prix
		communes	privés		communes	privés	communes	privés			
Vallée-en-Berry	134	84	50	9	3	6	14,2 €	20,7 €	-6%	-61%	-4%
PNR Brenne	72	32	40	8	3	5	9,4 €	11,1 €	-17%	0%	2%
Champagne Berrichonne	33	6	27	5	4	1	23,3 €	20,0 €	18%	67%	-1%
Châtre-en-Berry	94	74	20	12	8	4	9,3 €	9,8 €	-20%	20%	-1%
Val de Creuse	97	81	16	23	16	7	14,0 €	19,9 €	-21%	>100%	6%
Val de l'Indre	195	73	122	59	13	46	46,9 €	37,9 €	37%	31%	2%
INDRE	625	350	275	116	47	69	16,0 €	23,9 €	-2%	27%	3%
Châteauroux Métropole	137	36	101	55	13	42	53,8 €	40,1 €	12%	28%	7%

Source : ADIL 36 d'après lotisseurs

L'ADIL publie également la liste des lotissements d'où il ressort les éléments suivant s'agissant du territoire castelroussin :



## Pays Castelroussin Val de l'Indre

Lotissement	Arrêté de lotir	Lots disponibles	Surfaces	Prix	moy./m <sup>2</sup>	Contact vente
ARDENTES rue Pasteur	NOUVEAU	3 sur 5	min. 1008 m <sup>2</sup> max. 1202 m <sup>2</sup>	min. 24 299 € max. 50 617 €	50,0 €	Mairie
ARTHON La Brande de l'Andonet	PROJET	NC sur 14	min. 684 m <sup>2</sup> max. 789 m <sup>2</sup>	min. max.		OPAC de l'Indre
CHÂTEAURoux Les Frères Pichette	NOUVEAU	1 sur 18	min. 523 m <sup>2</sup> max. 1325 m <sup>2</sup>	min. 29 288 € max. 74 200 €	58,0 €	Mairie
CHÂTEAURoux Louise Dupin	NOUVEAU	14 sur 21	min. 675 m <sup>2</sup> max. 1000 m <sup>2</sup>	min. 38 475 € max. 57 000 €	57,0 €	Mairie
CHÂTEAURoux La Pièce du Foiseau	PROJET	NC sur 18	min. m <sup>2</sup> max. m <sup>2</sup>	min. max.		OPAC de l'Indre

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

Les termes 1 à 5 tout comme le terme 9 sont des terrains à bâtir vendus par la mairie de Châteauroux. Les termes 1 à 5 sont situés dans le lotissement « La Loge » qui comprend 7 lots. Le terme 9 est implanté dans le lotissement « Les Fontaines ». Tous sont des terrains viabilisés.

Les termes 6, 7 et 8 sont des terrains à bâtir situés dans un petit lotissement privé, vendus directement par leur propriétaire, une indivision, à des particuliers. Les actes de vente ne précisent pas si les terrains sont viabilisés.

Tous les terrains sont destinés à la construction d'une maison individuelle.

Les prix des termes 4 et 9 sont TTC. Ils seront donc écartés. Les valeurs moyenne et médiane des termes restant sont respectivement de 55,41 € HT/m<sup>2</sup> et 48 € HT/m<sup>2</sup>.

Les données publiées par l'ADIL36 ne précisent pas s'il s'agit de prix HT ou TTC. Cependant, au regard des prix constatés sur le marché immobilier, il semblerait que ce soient des prix TTC. En effet, les prix des termes de comparaison vendus par la commune de Châteauroux sont de 54,56 € TTC/m<sup>2</sup> et 56 € TTC/m<sup>2</sup>.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du terrain à évaluer, de sa situation géographique et de ses caractéristiques juridiques, il est opté pour la valeur médiane des termes de comparaison, à savoir 48 € HT/m<sup>2</sup>.

Sa valeur vénale est donc de 25 440 €.

### 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 la parcelle DK 57 sise allée de la Rochefoucauld à Châteauroux est estimée à **25 440 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Elle n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - 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.

## **11 - 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.

## **12 - 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,



VIGNAUX Anne  
Responsable du Pôle d'Evaluation domaniale







CHÂTEAUX  
Métropole

DGA Aménagement et Equipements Publics  
Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Contact : Flore Vétéle  
Tél. : 02 54 60 52 59  
Courriel : [flore.vetele@chateauroux-metropole.fr](mailto:flore.vetele@chateauroux-metropole.fr)  
Nos réf : 2023-112

Monsieur Mathieu Robert  
3 Chemin de la Saint Guénin  
36120 Ardenes

Objet : parcelle allée de la Rochefoucauld

Monsieur,

Par courrier du 5 octobre dernier, je vous ai proposé la cession d'une emprise d'environ 470 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle communale cadastrée DK 57 au prix de 55€/m<sup>2</sup> net de TVA soit environ 25 850 € sous réserve du bornage définitif.

Je vous proposais en parallèle l'acquisition de la parcelle DK 516, à usage de trottoir, au prix de 10€/ m<sup>2</sup> soit 380 €.

Par e-mail du 7 janvier, vous m'avez adressé une proposition d'achat au prix forfaitaire de 25 000€.

Par la présente, je vous donne mon accord de principe pour la réalisation de cet échange foncier avec une soulte financière de 24 620€ (25 000€ - 380 €) au profit de la collectivité et prise en charge des frais de notaire par votre indivision.

Dès réception de votre accord écrit, je proposerai ce projet à l'approbation de mon conseil municipal.

Je ferai ensuite procéder à la division de la parcelle communale et à l'étude de sol G1 rendue obligatoire par loi ELAN avant cession d'un terrain constructible.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

*Robert-Mathieu*

A Châteauroux, le 29 janvier 2023

*Bon Pour Accord*  
*A Ardenes Le 05/02/23*

Le Maire,

*Gil Avérous*  
Gil Avérous





**DGA Aménagement et Equipements Publics**  
Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Contact : Flore Vétéle  
Tél. : 02 54 60 52 59  
Courriel : [flore.vetele@chateauroux-metropole.fr](mailto:flore.vetele@chateauroux-metropole.fr)  
Nos réf : 2023-113

Madame Elise Robert  
Domaine de la Curé  
36120 Etretchet

Objet : parcelle allée de la Rochefoucauld

Madame,

Par courrier du 5 octobre dernier, je vous ai proposé la cession d'une emprise d'environ 470 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle communale cadastrée DK 57 au prix de 55€/m<sup>2</sup> net de TVA soit environ 25 850 € sous réserve du bornage définitif.

Je vous proposais en parallèle l'acquisition de la parcelle DK 516, à usage de trottoir, au prix de 10€/ m<sup>2</sup> soit 380 €.

Par e-mail du 7 janvier, vous m'avez adressé une proposition d'achat au prix forfaitaire de 25 000€.

Par la présente, je vous donne mon accord de principe pour la réalisation de cet échange foncier avec une soulte financière de 24 620€ (25 000€ - 380 €) au profit de la collectivité et prise en charge des frais de notaire par votre indivision.

Dès réception de votre accord écrit, je proposerai ce projet à l'approbation de mon conseil municipal.

Je ferai ensuite procéder à la division de la parcelle communale et à l'étude de sol G1 rendue obligatoire par loi ELAN avant cession d'un terrain constructible.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

A Châteauroux, le 29 janvier 2023

Le Maire,

Gil Avérous

Bon par accord  
le 02.02.23



Elise Robert





0 10 20 m

Légende

-  Projet acquisition de la parcelle DK 516
-  Projet de cession parcelle DK 57

Sources :  
Châteauroux Métropole  
Service Affaires Immobilières et foncières

PCI Vecteur Juillet 2022 (C)DGFIP  
MAJIC janvier 2022 (C)DGFIP  
BD ORTHO (C)IGN (prise de vue Juin 2020)

