



Le mardi 26 septembre 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 19 septembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (37) : 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 Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Thibault ROY, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et
exécutoire le : 28/09/2023

Excusé(s) (6) : Mme Catherine DUPONT ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Monique RABIER, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Dominique TOURRES, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

52 : Cession d'un ensemble immobilier sis 9 rue Claude Pinette et 2bis rue Dorée à Châteauroux au profit de la SARL Vidaco

Dans le cadre de sa gestion patrimoniale, la Ville de Châteauroux a mis en vente un ensemble immobilier désaffecté à usage de bureaux sis 9 rue Claude Pinette et 2 bis rue Dorée à Châteauroux, parcelles cadastrées AM 192, 389, 565 et 566.

Dans l'objectif de réhabiliter l'immeuble en logements, la SARL La Vidaco, représentée par Monsieur David Pamphile, a transmis une offre d'acquisition au prix de 180 000€, sous conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un prêt de 250 000€ pour une durée maximum de 20 ans au taux maximum hors assurance de 4,1% ;
- Conditions d'éligibilité aux aides financières 2024 de l'ANAH identiques ou plus favorables à celles 2023 sur 11 appartements
- Accompagnement d'Action logement sur la totalité des appartements du projet
- Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu ;
- Obtention du permis de construire (valant changement de destination) purgé de tout recours.

Considérant l'avis du service des domaines en date du 26 octobre 2022.

Considérant l'intérêt pour la collectivité de céder un bien dont elle n'a plus l'usage et au regard du projet porté par Monsieur Pamphile,

Il vous est proposé :

- d'approuver la cession de l'ensemble immobilier situé 9 rue Claude Pinette et 2 bis rue Dorée à Châteauroux, au profit de la SARL Vidaco ou toute personne s'y substituant, au prix de 180 000€ avec les conditions suspensives ci-dessus listées ;

- d'approuver la cession sous réserve du dépôt d'un dossier de permis de construire avant le 31 décembre 2023 et la signature de l'acte de vente au plus tard le 31 mai 2024.

- 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

La Secrétaire de séance
Mme Chantal MONJOINT

Cession des parcelles : AM 192, 389, 565 et 566 Châteauroux

Adresses 9 rue Claude Pinette et 2bis rue Dorée

par la Ville de Châteauroux





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Le 26/10/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

94 Boulevard Béranger

CS 33228

37032 TOURS CEDEX 1

mél. : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

AIRE POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Catherine TROUVE

téléphone : 02 47 21 74 68

courriel : catherine.trouve@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8209926

Réf OSE : 2022-36044-22424

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

à

M. le Maire de Châteauroux

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Ensemble immobilier de bureau

Adresse du bien :

9 rue Claude Pinette et 2 bis rue Dorée à Châteauroux

Valeur :

161 000€ en cas de vente en bloc.

Si vente séparée des 2 bâtiments :

Locaux 9, rue Claude Pinette : **148 000€**.

Maison transformée à usage de bureau, 2 bis rue Dorée : **31 000€**.

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Flore Vételé.

2 - DATE

de consultation : 22/03/2022.

de délai négocié: 30/10/2022.

de visite: 28/09/2022.

de dossier en état : 28/09/2022.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Projet de cession.

3.2. Nature de la saisine

Selon l'article L 2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Châteauroux envisage de céder un ensemble immobilier de bureau, érigé sur les parcelles de terrain cadastrées AM565-AM389-AM192 et une maison transformée en bureau, sis 2 bis rue Dorée, parcelle cadastrée AM566 ;

La présente demande a pour but d'actualiser l'avis rendu le 13/11/2015 n° 2015-044V315 et prendre en compte l'état de délabrement des bâtiments vacants depuis 2018. La valeur libre du bien avait été estimée dans une fourchette de prix comprise entre 206 000€ HT et 226 000€ HT. Une nouvelle estimation a été réalisée le 29/03/2018 au prix de 405 000€ (avis domanial 2018-36044V0067 du 29/03/2018).

En 2020, une mise en vente aux enchères a été organisée au prix plancher de 180 000€ et a abouti à une seule offre non finalisée, suite à l'abandon du candidat.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Châteauroux (43 732 habitants) est située dans la région naturelle de la Champagne berrichonne au centre du département de l'Indre.

En 2015, la communauté d'agglomération de Châteauroux devenue Châteauroux Métropole au 1er janvier 2015, comptait 70 445 habitants. L'aire urbaine de Châteauroux comptait quant à elle 93 202 habitants ce qui fait d'elle la 85^{ème} de France. C'est la plus petite aire urbaine pour une préfecture d'un département de la région Centre-Val de Loire.

Châteauroux est la première ville du département de l'Indre, et la cinquième de la région Centre, derrière Tours, la capitale régionale Orléans, Bourges et Blois mais devant Chartres.

Elle est desservie par un réseau ferré, routier et autoroutier.

L'aéroport situé sur le territoire des communes voisines de Déols et de Coings, est consacré au fret aérien, à la maintenance aéronautique, à l'entraînement des pilotes et à la formation des pompiers d'aéroports.

Depuis 1975, la population castelroussine ne cesse de décroître.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	49 138	53 429	51 942	50 969	49 632	46 026	45 209	43 122
Densité moyenne (hab/km²)	1 924,0	2 092,0	2 033,8	1 995,7	1 943,3	1 802,1	1 770,1	1 688,4

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

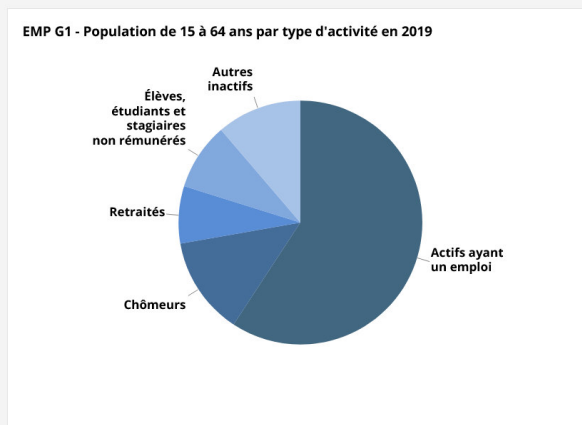
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

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

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	38 735	100,0	37 775	100,0	35 983	100,0
Agriculteurs exploitants	64	0,2	46	0,1	42	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	781	2,0	845	2,2	781	2,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 431	6,3	2 501	6,6	2 439	6,8
Professions intermédiaires	4 731	12,2	4 853	12,8	4 490	12,5
Employés	7 253	18,7	6 790	18,0	6 100	17,0
Ouvriers	5 780	14,9	5 247	13,9	4 763	13,2
Retraités	11 555	29,8	11 720	31,0	11 391	31,7
Autres personnes sans activité professionnelle	6 141	15,9	5 772	15,3	5 978	16,6

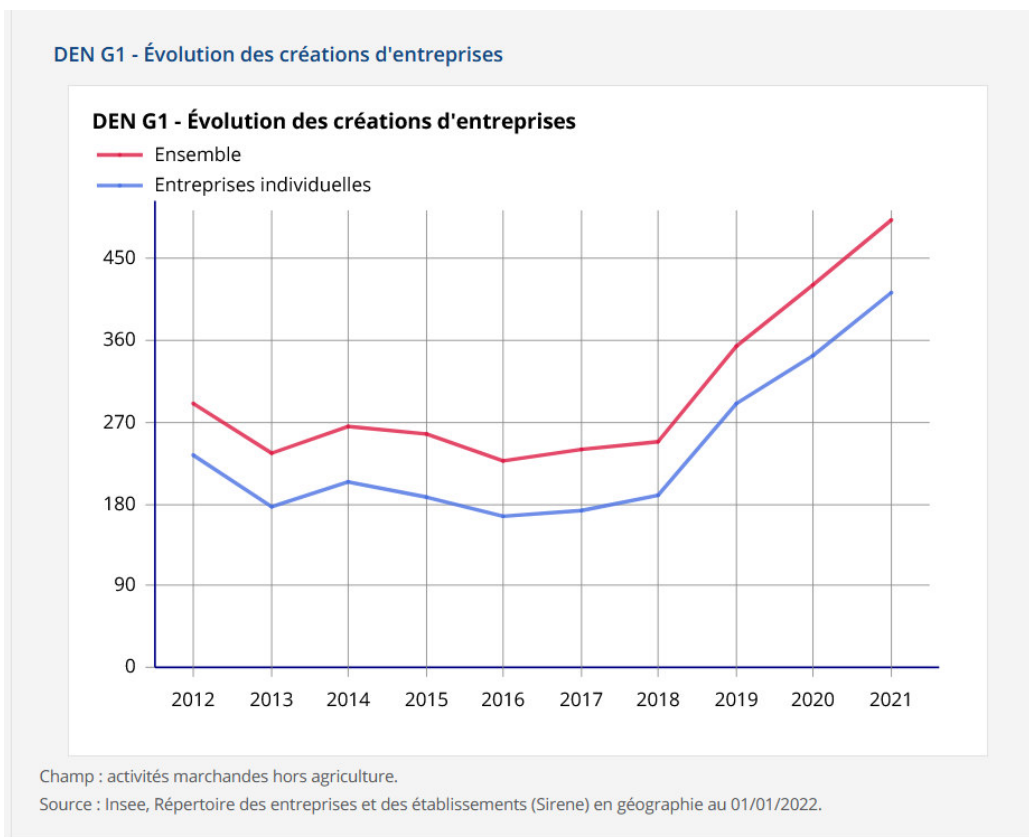
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

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

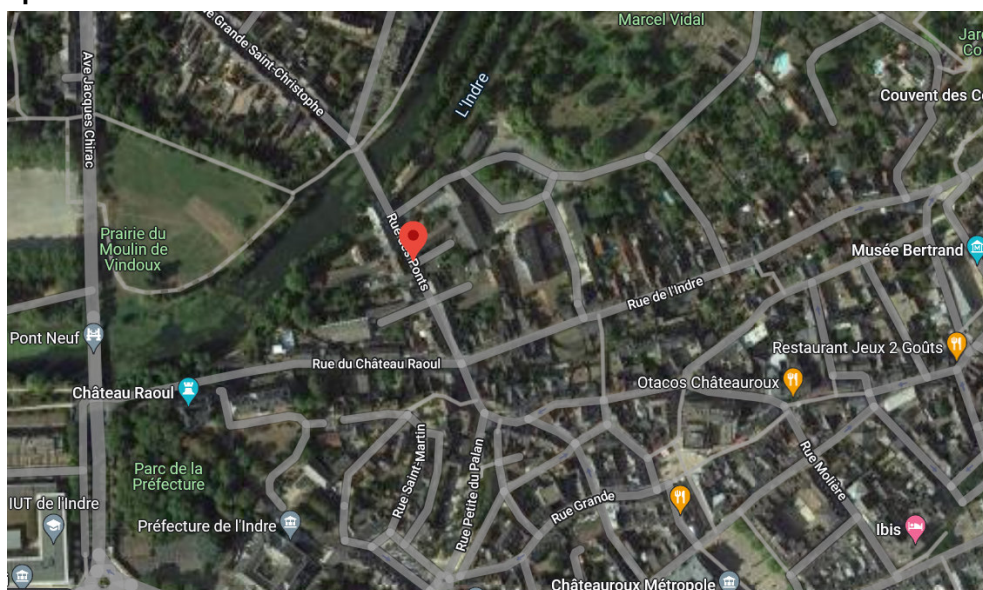


Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Le revenu net moyen déclaré par foyer fiscal est inférieur à la moyenne régionale et à la moyenne nationale. En 2015, ce revenu net moyen s'établissait à 18 609 euros/an.



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

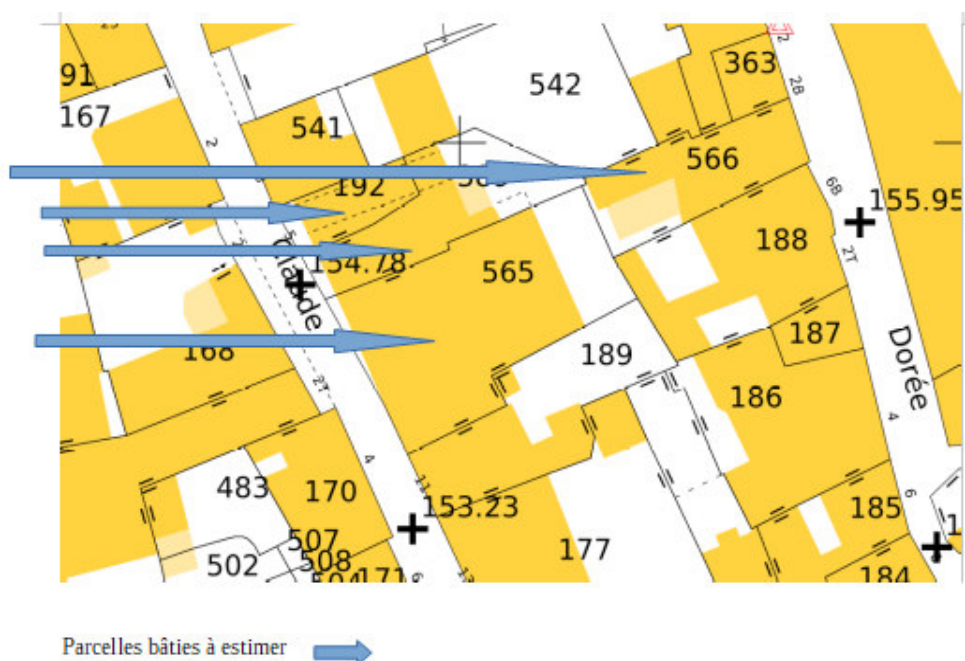


Le bien immobilier à évaluer se situe au coeur de ville de Châteauroux. Il est dans un secteur inondable. Le site bénéficie d'une situation géographique privilégiée du fait de sa proximité avec le centre ville.

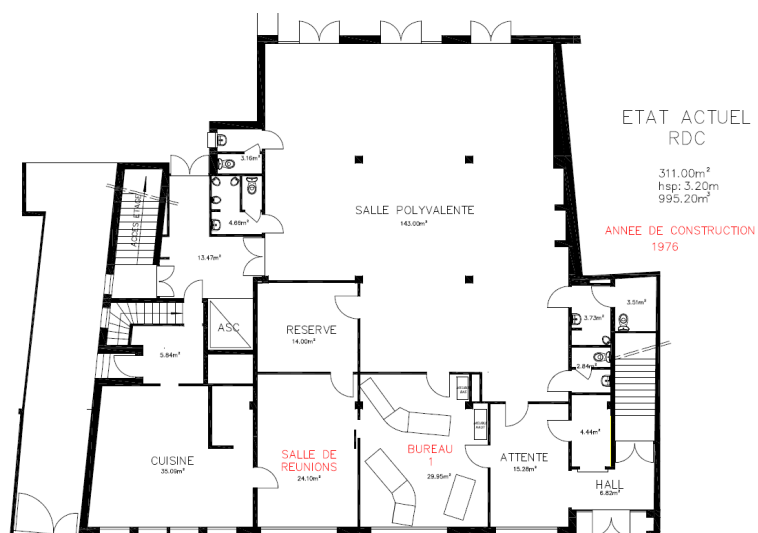
4.3. Références Cadastrales

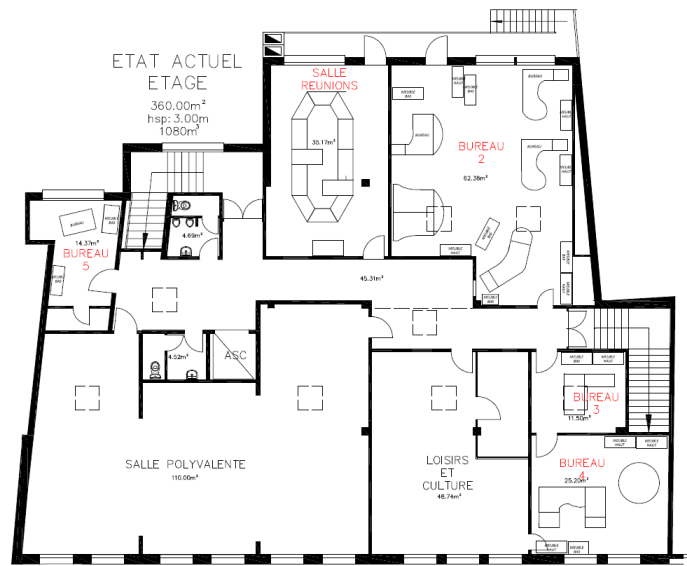
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Châteauroux	AM565	9 rue Claude Pinette	370m ²	Bâtie
Châteauroux	AM389	9 rue Claude Pinette	171m ²	Bâtie
Châteauroux	AM192	9 rue Claude Pinette	63m ²	Bâtie
Châteauroux	AM566	2Bis rue Dorée	157m ²	Bâtie
TOTAL			761m ²	



4.4. Descriptif







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

Cet ensemble immobilier de 2 niveaux , construit dès 1900, est scindé en 2 parties :

Il s'agit d'un immeuble de bureaux anciens, en pierre et maçonnerie avec parement en ardoise sous toit terrasse, bénéficiant d'une assez bonne situation à proximité du centre ville, édifié sur les parcelles AM n° 565 pour 370 m², AM n° 389 pour 171 m² et AM n° 192 pour 63 m². Le bien est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage sur sous-sol. Il dispose d'un terrain accessible sous un porche au sol aux dalles défoncées mais pas d'un parking digne de ce nom. C'est une

construction simpliste nécessitant à minima des travaux de réfection et de rafraîchissements Il se compose de divers pièces de bureaux et de réception sur sol en linoléum :

- au rez-de-chaussée : d'une entrée avec accueil, une salle d'attente, trois bureaux, une grande salle de 125 m², avec des sanitaires carrelés de chaque côté, dégagement, vaste cuisine ;

- à l'étage : autour d'un couloir, une vaste espace de bureaux collectifs de 64 m², une salle de réunion, deux espaces de sanitaires, cage d'ascenseur à mettre aux normes, bureau, vaste salle polyvalente, salle de loisir et de culture, petit bureau et deux autres bureaux ;

- au sous-sol : divers espaces de stockage, local d'archive et chaufferie avec chaudière au gaz. L'ensemble est daté avec des huisseries, portes et fenêtres en bois peints à simple vitrage. L'état d'entretien est perfectible. Le toit terrasse présente des défauts d'étanchéité non résolus. Certains plafonds et murs sont marqués par les nombreuses infiltrations d'eau pluviale. L'état général de l'ensemble est plutôt médiocre/passable. La surface utile hors sous-sol est de 683 m². Porche clos par un portail métallique permettant d'accéder à un espace cour, non fonctionnel, situé en partie arrière, huisseries bois simple vitrage.

Le second bâtiment est aussi un immeuble de bureaux situé à l'arrière de cet espace cour, façade donnant sur la rue Dorée (n°2 bis), construit sur une parcelle d'une superficie de 157 m², cadastrée AM 566 présentant les caractéristiques suivantes :

Il s'agit d'un petit immeuble de bureaux construit en 1900, bénéficiant aussi d'une assez bonne situation à proximité du centre ville, sis 2 bis rue Doré à Châteauroux, édifié sur la parcelle cadastrée AM n° 566, d'une contenance de 157 m².

Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Le bien qui ne dispose d'aucun parking se compose :

- Au rez-de-chaussée : d'une entrée carrelée directe dans l'accueil / secrétariat, un dégagement sur la droite, une salle d'attente ouvrant sur trois bureaux, à l'arrière, issue de secours, chaufferie, dégagement, une autre bureau et tout au fond , des sanitaires carrelés avec lavabos et trois WC.

- A l'étage accessible par un escalier : cinq bureaux dont deux grands, secrétariat, salle d'attente, dégagement, issue de secours avec un escalier en béton.

- Le grenier, non aménageable, est accessible par un escalier intérieur. L'enlèvement d'un coffre à l'étage, laissé un trou béant dans un mur donnant sur cet escalier.

Au sol : carrelage ou revêtement vinyle. Aux murs : papiers ou peintures en mauvais état avec du « moisi » suintant de certains papiers peints et des sols en linoléum à remplacer. L'état de l'ensemble est très passable et la disposition des locaux est totalement obsolète avec impossibilité de recevoir à l'étage des personnes à mobilité réduite. Construction à l'abandon très vétuste et datée, en pierre et parpaing sous crépi, menuiseries anciennes en bois, avec des persiennes en bois à la peinture écaillée et craquelée. La surface utile de l'ensemble, déclarée au cadastre est de 111 m².

4.5. Surfaces du bâti

La superficie utile de la maison transformée en bureaux est de 111m²

La superficie utile du bâtiment à usage de bureaux est de 675m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

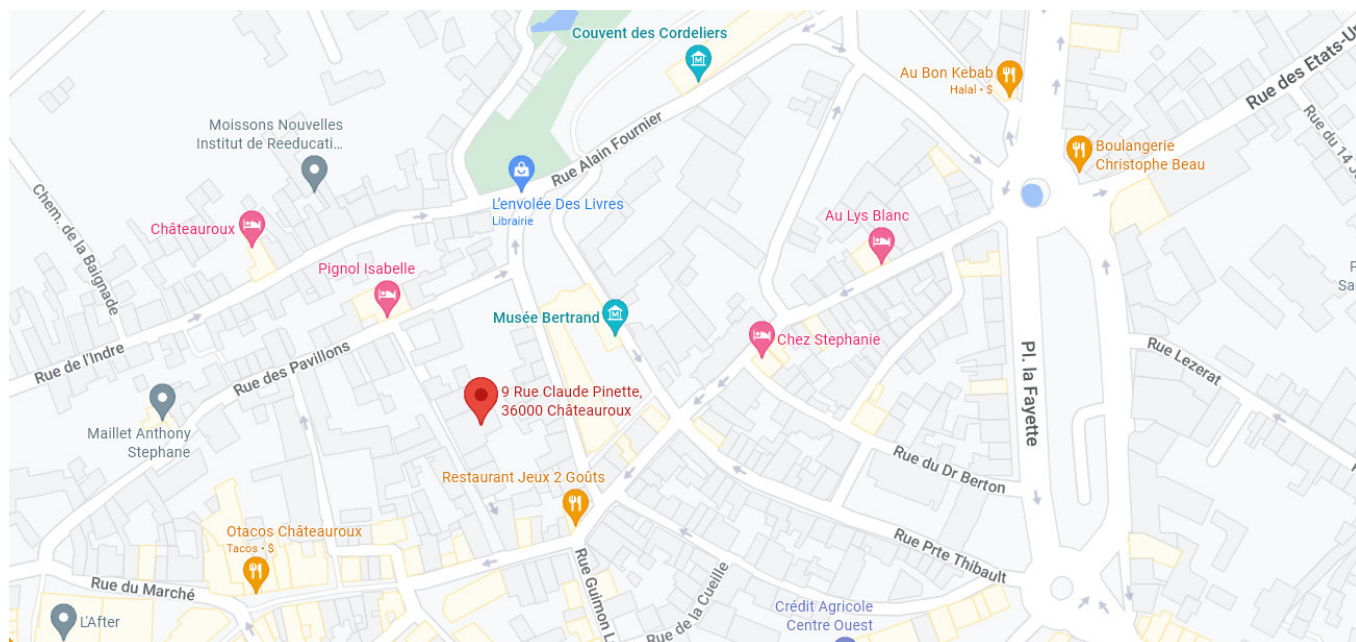
Commune de Châteauroux.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



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

La zone Ua correspond au noyau historique de la ville de Châteauroux. Il s'agit d'une zone mixte dense d'habitat, de services, d'activités et d'équipements où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Cette zone Ua est divisée en 2 secteurs dont le secteur Uaa qui correspond au coeur historique de la ville de Châteauroux, construit essentiellement avant 1850 ;

Le secteur Uaa est par ailleurs concerné par le Plan de Prévention des Risques d'inondations.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

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

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé.

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

	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :		
- ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),		
- ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,		
- ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),		
- ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,		
- ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,		
- ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

Type de SUP	Nom de SUP	Surface	Pourcentage
Servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1)	Zone de protection contre les perturbations électromagnétiques	373 m²	100 %
Servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles (PT2)	Zone de protection contre les obstacles	373 m²	100 %
Servitudes de protection du patrimoine architectural et urbain (AC4)	Zone de protection du patrimoine architectural et urbain (PUA)	373 m²	100 %
Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)	Dans les 500 mètres des monuments historiques inscrits et classés	373 m²	100 %
Servitudes aéronautiques pour la protection des dégagements des aérodromes (T5)	Zone maximale de dégagement - 221	373 m²	100 %
Servitudes aéronautiques a l'extérieur de zones de dégagement (T7)	Hauteur max 50m hors agglo - Hauteur max 100m en agglo	373 m²	100 %

Type de servitude	Nom de servitude	Surface	Pourcentage
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	Bande de propagation de catégorie 2 commune de Châteauroux	373 m²	100 %

Type de préemption	Nature de préemption	Bénéficiaire	Surface	Pourcentage
Zone urbaine (U)	Droit de Préemption urbain	Commune de Châteauroux	373 m²	100 %

6.2.Date de référence et règles applicables

Procédure :

- PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2020
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2022

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Il a été recherché des ventes de bureau, en zone Uaa, portant sur une superficie comprise entre 300m² et 600m², dans un état moyen, situées à 1km de la rue Claude Pinette en zone Uaa, à Châteauroux intervenues entre le 01/01/2019 et le 30/09/2022.

Il a été relevé les cessions suivantes :

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	zonage
1	44//AN/696//	CHATEAUROUX	33 RUE DE MOUSSEAUX	30/06/2021		525	230 849	439,71	Uaa1
2	44//AR/767-2-1/768//770	CHATEAUROUX	15 RUE DE LA ROCHETTE	20/12/2019	1939	479	190 000	396,66	Uaa1
3	44//AL/458//	CHATEAUROUX	3 RUE DESC DES CORDELIERS	04/12/2020	1850	474	220 000	464,14	Uaa
4	44//BN/990//142//60-62//992-2-3//1035//	CHATEAUROUX	4 AV DU GENERAL RUBY	16/12/2021	1964	366	157 000	428,96	Uaa
5	44//AL/209//	CHATEAUROUX	18 B PL GAMBETTA	19/02/2019	1980	337	73 500	218,10	Uaa
6	44//AI/335//	CHATEAUROUX	18 RUE PORTE NEUVE	13/02/2019		462	225 000	487,01	Uaa
							moyenne	405,76	
							médiane	434,33	

La fourchette des prix oscille entre 218,10€/m² et 487,01€/m². La moyenne et la médiane sont respectivement de 405,76€/m² et 434,33€/m².

Terme 1 :



Un immeuble comprenant:

- au sous-sol: un couloir, chaufferie et un garage,
- au rez-de-chaussée: entrée, quatre bureaux, dégagement, un wc, dégagement, placard, wc, et un autre bureau,
- au premier étage: palier, deux bureaux, un wc, deux bureaux, placard, et quatre bureaux,
- au deuxième étage: palier, dégagement, archives, et combles, Jardin et terrasse.

Terme 2 :



Un immeuble comprenant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, WC, chaufferie, salle d'attente, une pièce, un grand espace.

A l'étage : palier avec accès sur la Rue de la Rochette, cinq pièces et WC. Cour et espace de stationnement.

Dans l'ensemble immobilier en copropriété

Au rez-de-chaussée, un espace à usage professionnel comprenant une partie de pièce avec piscine et une pièce annexe.

D'accès depuis :

- la rue de la Rochette (n° 15), et la parcelle AR n° 768

- l'avenue Marcel Lemoine, le passage privé situé au sud de la parcelle AR n°417 et la cour cadastrée section AR n° 770.

Un espace comprenant une pièce et une partie d'une autre pièce et une cour.

Terme 3 :



Un ensemble immobilier correspondant à l'ancienne école Pigier composé de :

1) Un bâtiment donnant sur la rue Descente des Cordeliers, qui servait d'école, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, une pièce à usage de bureau, une autre pièce, une grande salle à usage de cours et deux water-closets,
- Au premier étage (combles aménagés) : une grande pièce servant de salle de cours, combles aménageables.

2) Un autre bâtiment à la suite, perpendiculaire au bâtiment précédent qui servait également d'école, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : quatre salles de cours,
- Au premier étage : une chambre avec lavabo, trois salles de cours,
- Au deuxième étage : une chambre avec lavabo, combles aménagés en salle de cours.

3) Cour entre les bâtiments.

4) Petite cour derrière un des deux bâtiments.

Terme 4 :



Au sein d'un ensemble immobilier à usage de garages.

Un garage d'une superficie de 20m² environ, un garage d'une superficie de 20m² environ,

Au sein d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'habitation.

Au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée sud, en façade sur la rue, un bureau secrétariat, un bureau directeur, un service commercial, un laboratoire-bureau, un service comptabilité, vestiaire et débarras.

Et dans le fond, un service paiement.

A droite de l'entrée sud, un local d'archives et de mécanographie et une salle de réunion.

Une cave et un parking

Terme 5:



Vente d'un ensemble immobilier, comprenant deux bâtiments dits "Bâtiment A" et "Bâtiment B"
Au troisième étage, un local commercial ou à usage de bureau.
Un palier, un escalier, gaines techniques et deux ascenseurs.
Au quatrième étage, un local commercial ou à usage de bureau.
Un escalier, deux ascenseurs,
Au sous-sol : 4 parkings avec dégagement, ascenseur voitures, sas, trois ascenseurs, un escalier, un rangement.

Terme 6 :



Un immeuble à usage de bureaux. Terrain à l'arrière à usage de parking.

8.1.2. Autres sources

La cote CALLON au 01/01/2021 mentionne une fourchette comprise en 430 et 880 €/m² pour des bureaux anciens non rénovés sur Châteauroux et entre 770 et 1 420 €/m² pour des bureaux anciens rénovés.

Le tableau des termes retenus corrobore la valeur basse de la fourchette des prix des bureaux anciens non rénovés sur Châteauroux.

Elle précise aussi que La valeur des immeubles comprenant des bureaux dépend essentiellement de facteurs physiques, économiques et juridiques.

L'emplacement et surtout la desserte sont des facteurs déterminants.

Par ailleurs, l'utilisateur demande de larges plateaux, climatisés, câblés et surtout modulables en cas de changement de stratégie.

Le marché des ventes de bureau depuis 2020 est au plus bas depuis 9 ans. Le télétravail, imposé par les confinements, la crise économique et le respect des mesures écologiques ont été un accélérateur de changements divers.

Le télétravail partiel devient une nouvelle norme et réduit le besoin de superficie de bureaux.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le 1^{er} bâtiment situé 9, rue Claude Pinette

Malgré l'assez bonne situation du bien, à proximité du centre-ville, en raison de son état médiocre de la configuration datée des locaux et en l'absence de parking, on appliquera la valeur médiane

soit 434,33 € le m² moins un abattement de 15 % pour grande superficie et absence de stationnement pour le 1^{er} bâtiment soit 434,33€ - 65,15€ =369,18€.

Par ailleurs, l'importance des travaux de rénovation est incontestable et doit être prise en compte.

La cote Callon propose les pondérations suivantes :

- ravalement de façade : - 10 %,
 - petits travaux : -7,5 %,
 - gros travaux : - 15 % (électricité, chauffage),
- Soit un total de - 32,50 %.

La valeur vénale au m² du 1^{er} bâtiment après déduction des pondérations est de 249,19€.

De plus, il est indispensable de refaire l'étanchéité du toit terrasse de 400m² environ.

Coût d'étanchéité d'une toiture plate au m² source du site internet « renovationtravaux.fr »

Il faut savoir que le montant d'étanchéité d'une toiture, plate ou inclinée, dépend en partie de sa surface. Il faut prévoir entre 30 et 100 euros par m² pour faire l'étanchéité d'une toiture-terrasse.

De plus, le coût de l'étanchéité d'un toit plat peut atteindre entre 20 et 30% supplémentaires si l'étanchéité est pratiquée en rénovation, c'est-à-dire après la pose.

Aussi, il est opté de retenir le prix de 50€/m² soit une déduction de 20 000€.

La valeur vénale de l'immeuble à usage de bureau situé 9, rue Claude Pinette à Châteauroux est estimée à 148 203,25€ (249,19€X675m²)-20 000€ arrondie à 148 000€.

Le second bâtiment situé 2Bis rue Claude Dorée

Malgré l'assez bonne situation du bien, à proximité du centre-ville, en raison de son état médiocre de la configuration datée des locaux et en l'absence de parking, on appliquera la valeur médiane soit 434,33 € le m² moins un abattement de 5 % pour absence de stationnement soit 434,33 – 43,43€ =412,61€.

Par ailleurs, l'importance des travaux de rénovation est incontestable et doit être prise en compte

La cote Callon propose les pondérations suivantes :

La cote Callon propose les pondérations suivantes :

- ravalement de façade : - 10 %,
 - petits travaux : -7,5 %,
 - gros travaux : - 15 % (électricité, chauffage),
- Soit un total de - 32,50 %.

La valeur vénale au m² du second bâtiment après déduction des pondérations est de 278,51€.

Appliquée à la superficie, la valeur vénale de l'immeuble à usage de bureau situé 2 bis rue Dorée à Châteauroux est estimée à 30 914,61€ (278,51€X111m²)arrondie à 31 000€.

Par ailleurs, une décote de 10 % sera appliquée pour la vente en bloc de l'ensemble immobilier soit 161 100€ (179 000€-17 900) arondie à 161 000€

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Au regard des caractéristiques physiques des biens (état de vétusté important), des contraintes du PPRI, de la situation géographique et du marché immobilier local, la valeur vénale de l'ensemble immobilier, en cas de vente en bloc, située 9 rue Claude Pinette et 2bis rue Dorée à Châteauroux est évaluée à 161 000€.

Si vente séparée des 2 bâtiments :

La valeur vénale de l'ensemble immobilier à usage de bureau situé 9, rue Claude Pinette est estimée à 148 000€.

La valeur vénale de la maison transformée à usage de bureau, située 2 bis rue Dorée est estimée à 31 000€.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Catherine Trouve', with a large, sweeping flourish at the end.

Catherine TROUVE

Inspectrice des finances publiques-Evaluatrice

SARL LA Vidaco
M et Mme Pamphile David
22 rue Grande
36000 Châteauroux

Châteauroux le 9 août 2023

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
CS 80509
36012 Châteauroux cedex

Objet : Offre d'achat

Monsieur

Courant 2022 nous avons visité un ensemble constitué de 2 bâtiments situé 9 rue Claude Pinette (anciens locaux 55 et plus) et 2bis rue Dorée. Depuis, en collaboration avec M. Biaunier architecte D.P.L.G, nous avons réalisé une étude validée par l'architecte des bâtiments de France et dont vos services ont eu connaissance au fur et à mesure de sa genèse.

Aujourd'hui cette étude est suffisamment avancée pour nous permettre de vous faire une proposition d'achat de cet ensemble immobilier au prix de 180 000 euros aux conditions ordinaires de vente ainsi que des conditions suspensives suivantes :

1. Obtention d'un prêt de 250 000€ pour une durée maximum de 20 ans au taux maximum hors assurance de 4,1% ;
2. Conditions d'éligibilité aux aides financières 2024 de l'ANAH identiques ou plus favorables à celle 2023 sur 11 appartements ;
3. Accompagnement d'Action logement sur la totalité des appartements du projet ;
4. Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu ;
5. Obtention du permis de construire (valant changement de destination) purgé de tout recours."

Cette offre est valable jusqu'au 31 octobre 2023 inclus. A défaut d'acceptation par le vendeur aux modalités et date convenues, la présente offre sera caduque. En cas d'acceptation par le vendeur, une promesse ou un compromis de vente devra être signé dans un délai raisonnable.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



D.Pamphile