



Le jeudi 4 avril 2024, 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 27 mars 2024 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (36) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, 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, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH, Mme Charline LAURENT, M. David NAVARRO.

Délibération affichée et  
exécutoire le :

05/04/2024

Excusé(s) (7) : Mme Frédérique GERBAUD, Mme Marina RENOUX. Mme Florence PETIPEZ ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, Mme Joëlle MAYAUD ayant donné procuration à Mme Sonia ROUX, M. Gilles ROUSSILLAT ayant donné procuration à Mme Christine DAGUET, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Brice TAYON, M. Thibault ROY ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

### **31 : Acquisition foncière 52-54 rue Ledru Rollin à Châteauroux - Monsieur Bernard Gorsse**

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

A ce titre, un accord est intervenu avec Monsieur Bernard Gorsse pour l'acquisition de l'immeuble situé 52-54 rue Ledru Rollin, à usage d'habitation et d'atelier, au prix de 145 000€, libre d'occupation.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 4 janvier 2023,

Considérant l'intérêt pour la collectivité de poursuivre la constitution de sa réserve foncière ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver l'acquisition de l'immeuble situé 52-54 rue Ledru Rollin à Châteauroux, parcelle cadastrée AL 260, appartenant à Monsieur Bernard Gorsse au prix de 145 000€.
- 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

Le Secrétaire de séance  
M. Brice TAYON



Direction Générale des Finances Publiques

Le 04 janvier 2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

94, Boulevard Béranger  
37 032 TOURS

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

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

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 : 9417904

Réf OSE : 2022-36044-57223

## 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 + entrepôt

Adresse du bien :

52-54 rue Ledru Rollin 36000 CHÂTEAURoux  
références cadastrales : section AL numéro 260

Valeur :

140 500 €

## 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 : Gorsse\_Ilot Briselance

## 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"/>

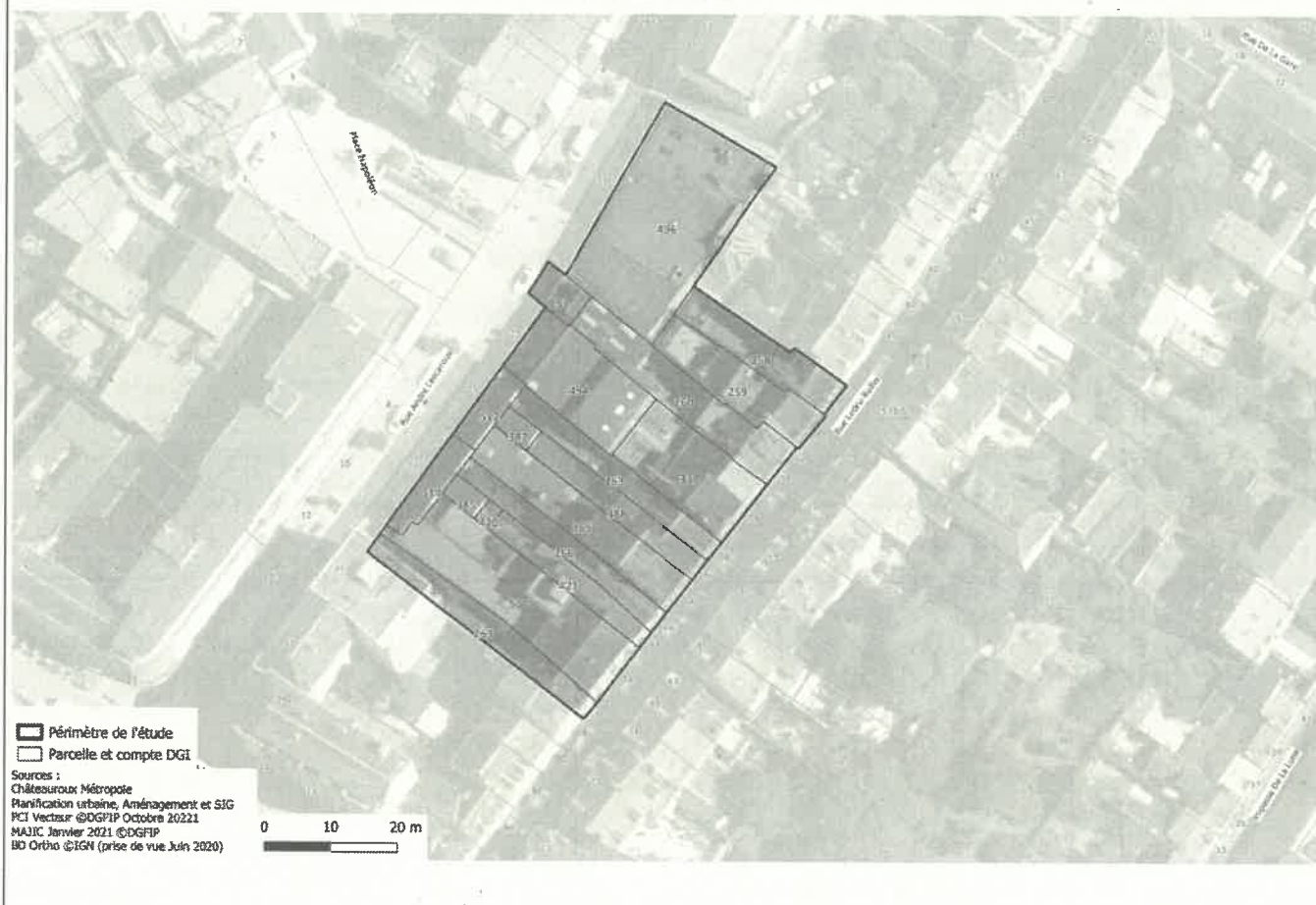
### 3.3. Projet et prix envisagé

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 et un bâtiment type entrepôt, sis sur la parcelle AL 260, dont la construction daterait de 1954. L'ensemble est inoccupé.

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

Etude 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 1<sup>er</sup> 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
<u>Variation de population (%)</u>	- 0,79	0,35
<u>- due au solde naturel (%)</u>	- 0,01	0,31
<u>- due au solde entrées/sorties (%)</u>	- 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 médian 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
<u>Emploi total au lieu de travail</u>	23 727	26 599 318
<u>dont part des emplois salariés (%)</u>	91,9	86,7
<u>Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)</u>	72,3	74,1
<u>Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)</u>	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
<u>Postes dans les étab. actifs au 31/12</u>	21 178	25 230 884
<u>Part de l'agriculture (%)</u>	0,2	1,1
<u>Part de l'industrie (%)</u>	9,2	12,7
<u>Part de la construction (%)</u>	2,4	5,9
<u>Part du commerce, transport, services (%)</u>	38,0	47,5
<u>Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)</u>	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
<u>Nombre de logements</u>	26 347	36 506 217
<u>Part des résidences principales (%)</u>	82,7	82,1
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels), (%)</u>	2,3	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	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>
<i>Avant 1919</i>	1 862	8,6
<i>De 1919 à 1945</i>	1 830	8,5
<i>De 1946 à 1970</i>	7 121	33,1
<i>De 1971 à 1990</i>	7 023	32,6
<i>De 1991 à 2005</i>	2 409	11,2
<i>De 2006 à 2015</i>	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
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	6 959	30,5	6 785	30,4	6 419	29,5	13 143	3,8
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 vers la rue 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 260	52-54 rue Ledru Rollin	230 m <sup>2</sup>	Maison R+2 + entrepôt	Uaa
<b>TOTAL</b>			230 m <sup>2</sup>		

Parcelle 260 - Feuille 000 AL 01 - Commune : CHATEAURoux (36)

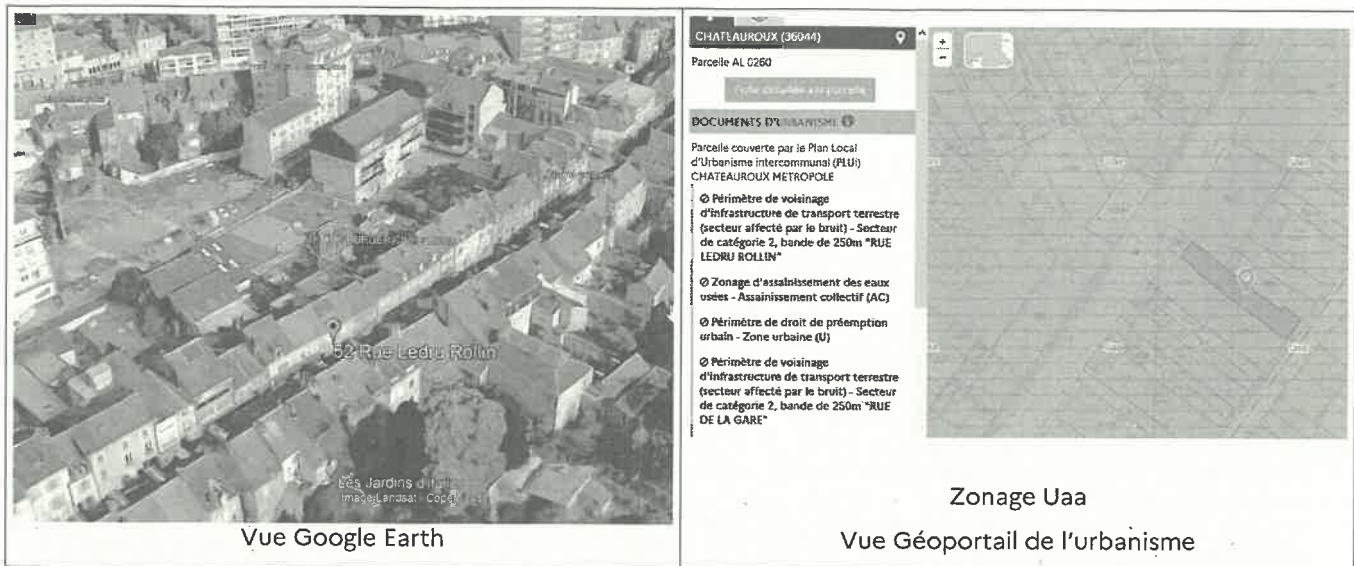
Informations générales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle : 000 AL 260  
 Contenance cadastrale de la parcelle : 230 mètre carré  
 Adresse de la parcelle : 52 RUE LEDRU ROLLIN JARDIN CHATEAURoux  
 Adresse de la parcelle : 54 RUE LEDRU ROLLIN 36000 CHATEAURoux

Vue cadastre.gouv.fr

Vue Géofoncier expert





Vue Google Earth

Zonage Uaa  
Vue Géoportail de l'urbanisme

#### 4.4. Descriptif

Selon les données cadastrales, la maison a été édifée en 1954.

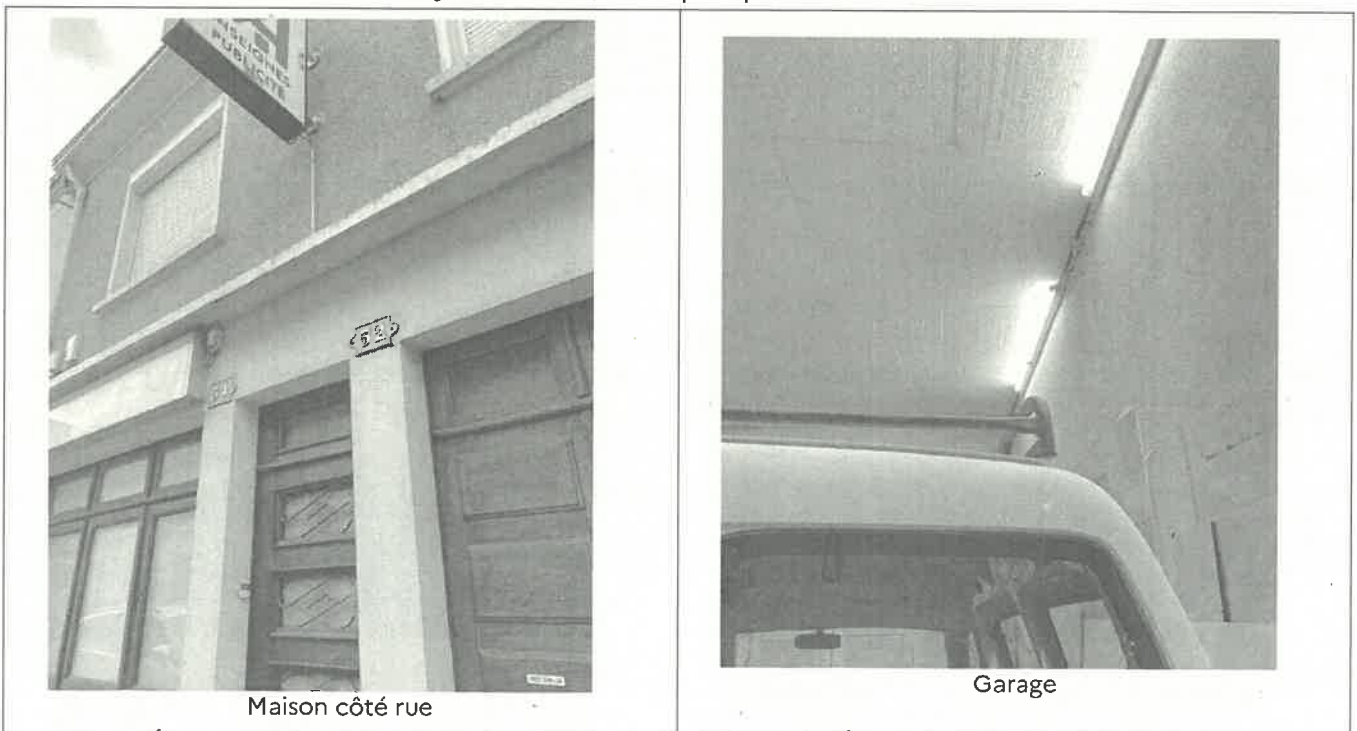
Un descriptif a été réalisé par le propriétaire et apparaît conforme suite à la visite avec l'évaluateur. Il mentionne ainsi un premier bâtiment divisé en deux parties, l'une correspond à un atelier de 28 m<sup>2</sup> donnant sur la rue, et l'autre à un appartement indépendant de 6 pièces pour 100 m<sup>2</sup> avec :

- au rdc, couloir, grand garage de 18 m<sup>2</sup>, escalier vers une cave voûtée en pierre avec chaudière fuel,
- au 1<sup>er</sup> étage, palier, deux chambres de 14,35 m<sup>2</sup> côté rue, dressing, salle de bains, salon-séjour de 20 m<sup>2</sup> et cuisine de 5,70 m<sup>2</sup> côté cour,
- au 2<sup>ème</sup> étage, palier, dressing, deux chambres de 10,86 m<sup>2</sup> et 11,90 m<sup>2</sup> côté rue, pièce de 11m<sup>2</sup> avec fenêtre côté cour.

Les fenêtres sont en vitrage isolant thermique et phonique, volets roulants en aluminium blanc électrique uniquement au premier étage.

Dans le fond du jardin est implanté un bâtiment à usage d'atelier, avec au rdc une partie isolée et des grandes baies vitrées coulissantes. L'étage n'est pas isolé.

L'ensemble est dans un état moyen et inhabité depuis plusieurs années.



Maison côté rue

Garage



Cave



Escaliers



Premier étage



Premier étage



Second étage



Toiture



Atelier fond de cour



Atelier rdc



Atelier étage



Vue arrière maison

#### 4.5. Surfaces du bâti

La surface connue par les services fiscaux est de 69 m<sup>2</sup> pour la maison et de 144 m<sup>2</sup> pour l'atelier. La surface déclarée par le propriétaire pour la partie habitation est de 100 m<sup>2</sup>. Cette dernière sera retenue dans le cadre de la présente évaluation, sous réserve de fiabilisation des surfaces au moment de l'opération.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur Bernard GORSSE.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est inoccupé et estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone Uaa correspondant au centre-ville ancien de Châteauroux.

#### *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-l205D8, 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-l3E6F7, acte du 24/11/1997 (périmètre des abords).

AC1\_Hotel-dit-de-Conde-IORBJR, acte du 13/02/1975 (périmètre des abords).

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\_Chambre-de-Commerce-et-dIndustrie-de-Indre-lQJMUJ 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 située 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 :



#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	novembre-décembre	2244,90	2244,90	2244,90	2244,90
2021	janvier-décembre	1556,33	1592,07	972,22	2068,97
2022	janvier-novembre	1439,02	1439,02	1439,02	1439,02
Synthèse		1651,54	1592,07	972,22	2244,90

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	246	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



Terme n° 1 : 6 rue Henri Barboux



Terme n° 2 : 11 rue Henri Devaux



Terme n° 3 : 65 rue Ledru Rollin



Terme n° 4 : 6 rue Porte Thibault





Terme n° 5 : 12 rue Porte Thibaut \*



Terme n° 6 : 8 rue Rabier

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

Les prix sont compris dans une fourchette allant de 972,22 €/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 années 1902 et 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 52-54 rue Ledru Rollin est dans un état moyen d'entretien mais sa situation géographique en centre-ville et à proximité de la gare ferroviaire est un atout.

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'opter pour la valeur arrondie du terme n° 3, soit 972,22 €/m<sup>2</sup>, arrondis à 980 €/m<sup>2</sup>.

Le bâtiment situé en fond de cour nécessitant beaucoup d'aménagement pour être converti en habitation, il sera retenu un abattement de 70 % sur cette valeur unitaire, soit 294 €/m<sup>2</sup>.

Ainsi, la valeur vénale de l'immeuble situé 52-54 rue Ledru Rollin s'établit à :

- 100 m<sup>2</sup> x 980 €/m<sup>2</sup>, soit 98 000 €, pour la partie habitation,

- 144 m<sup>2</sup> x 294 €/m<sup>2</sup>, soit 42 336 €, pour l'atelier,

soit un total de 140 336 €, arrondis à 140 500 €.

## 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 :

**140 500 €**

La surface habitable déclarée de 100 m<sup>2</sup> 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



# Acquisition AL 260 Châteauroux par la Ville de Châteauroux





**Monsieur Bernard Gosse**  
36 allée de Longchamp  
36000 Châteauroux

***Le Maire, Président de Châteauroux Métropole,  
Vice-Président du Département de l'Indre***

DGA Aménagement et Equipements Publics  
Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Contact : Flore Vétefé  
Tél : 02.54.60 52 59  
Courriel : flore.vetele@chateauroux-metropole.fr  
Réf. : 2024-295

Objet : Accord proposition 2

Monsieur,

Par courrier du 9 février dernier, vous m'avez adressé votre accord pour la cession de l'immeuble situé 52-54 rue Ledru Rollin à Châteauroux au prix de 145 000 €.

Par la présente, et afin de trouver une issue amiable à ce projet, je vous confirme mon accord pour l'acquisition du bien libre de toute occupation au prix demandé soit 145 000 € et présenterai ce dossier à l'approbation de mon prochain conseil municipal.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.