République Française

Délibération n°2023-30 du 28/03/23

Le mardi 28 mars 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 21 mars 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (42) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, M. Philippe SIMONET, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, Mme Christelle PALLEAU, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Noël BLIN, M. Henri LORI, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et exécutoire le : 31/03/2023

Excusé(s) (11) : Mme Sabine DESMAISON. Mme Catherine RUET ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, Mme Stéphanie GALOPPIN ayant donné procuration à M. Marc FLEURET, M. Dominique TOURRES ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, M. Charles-Henri BALSAN ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Jean TORTOSA, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à M. Philippe SIMONET, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

15 : Acquisition de la parcelle ZP 188 lieudit "Petits Maussants" - Commune de Déols

Dans le cadre de la protection de la ressource en eau potable, Châteauroux Métropole se porte acquéreur depuis plusieurs années des parcelles comprises dans le périmètre de protection rapproché des captages de Montet et Chambon à Déols.

Après négociation, un accord est intervenu avec l'indivision Pierry pour l'acquisition d'une parcelle de jardin avec garage libre d'occupation cadastrée ZP 188 à Déols, d'une surface de 332 m², au prix de 1 200 €.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 3 novembre 2022 ;

Il est proposé au Conseil communautaire d'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée ZP 188 lieudit « Petits Maussants » à Déols, appartenant à l'indivision Pierry, au prix de 1 200 € et d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte à intervenir en ce sens.

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

Signatures :
Le Président, Gil AVÉROUS.
Les secrétaires de séance, Danielle FAURE et Olivier VIGNAU.

Commune de Déols - Projet d'acquisition de la parcelle ZP 188

0 60 120 m

Châteauroux Métropole le 14/02/2023

Zimbra **flore.vetele@chateauroux-metropole.fr**

TR:Proposition acquisition PPC - Référence 2022-791

De : Isabelle Pierry <isabelle.pierry@free.fr> dim., 12 févr. 2023 22:25
Objet : TR:Proposition acquisition PPC - Référence 2022-791
À : Flore VETELE <flore.vetele@chateauroux-metropole.fr>
Cc : Michel PIERRY <michel.pierry@orange.fr>, Flo <florence.pierry@yahoo.fr>

Bonjour Madame,

Nous avons bien reçu votre courrier début décembre et acceptons votre proposition.

Nous ne vous sommes pas encore revenues car nous n'avons pas encore pu faire réaliser le diagnostic amiante que vous demandez. Nous nous organisons pour le faire au plus vite.

Bien cordialement,

Isabelle Pierry

Envoyé à partir de Courrier pour Windows

De : Flore VETELE
Envoyé le :jeudi 2 février 2023 11:19
À : Michel PIERRY
Cc : Florence Pierry; Isabelle Pierry
Objet : Re: Proposition acquisition PPC - Référence 2022-791

Bonjour,
Par courrier du 27 novembre dernier, nous avons adressé aux membres de l'indivision une proposition d'acquisition de la parcelle ZP 188 à Déols.
A ce jour, nous n'avons pas réception votre consentement écrit. Je reviens donc vers vous pour connaitre la suite que vous souhaitez donner à ce projet.
Je vous en remercie par avance,
Bien cordialement,

Flore Vételé
Responsable service Affaires Immobilières et foncières
Direction Aménagement et Urbanisme

Hôtel de ville - CS 80509 - 36012 Châteauroux cedex
Tél. : 02 54 60 52 59
www.chateauroux-metropole.fr

De: "Michel PIERRY" <michel.pierry@orange.fr>
À: "flore vetele" <flore.vetele@chateauroux-metropole.fr>
Cc: "Florence Pierry" <florence.pierry@yahoo.fr>, "Isabelle Pierry" <isabelle.pierry@free.fr>
Envoyé: Lundi 7 Novembre 2022 15:18:38
Objet: Re: Proposition acquisition PPC - Référence 2022-791

Bonjour Madame,

Par courrier du 5 mai 2022 (cf ci-joint) vous nous avez confirmé l'intérêt de la collectivité pour l'acquisition de notre parcelle située aux Petits Maussants à Déols et indiquiez que le service des domaines allait être saisi pour réaliser une évaluation.

Nous n'avons pas eu de nouvelles depuis cette date et je me permets de revenir vers vous afin de savoir si cette estimation a pu être réalisée.

Je vous remercie par avance pour votre retour.

Cordialement,

Odette Pierry

envoyé : 6 juin 2022 à 18:24
de : Michel PIERRY <michel.pierry@orange.fr>
à : flore.vetele@chateauroux-metropole.fr
cc : Florence Pierry <florence.pierry@yahoo.fr>, Isabelle Pierry <isabelle.pierry@free.fr>
objet : Proposition acquisition PPC - Référence 2022-791

Bonjour Madame,

Nous avons bien reçu votre courrier daté du 5 mai nous indiquant votre intérêt pour l'acquisition de notre parcelle située aux Petits Maussants à Déols et cadastrée ZP 188 et vous en remercions.

Nous attendons donc votre proposition financière.

Bien cordialement,

Odette Pierry

Florence Pierry

Isabelle Pierry

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

Pôle d'évaluation domaniale d'Indre-et-Loire

94 Boulevard Béranger
37000 TOURS

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Cyrille CAIRON
Courriel : cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 09 92 63 35

Réf DS: 2022-36063-35225
Réf OSE : 8687868

Le 03/11/2022

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

à

Monsieur Gil AVÉROUS
Président de Châteauroux Métropole

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

Nature du bien : 1 Terrain de 332 m² et 1 dépendance de 20 m²

Adresse du bien : Petits Maussants 36130 Déols

Valeur : 1 300€, (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Flore VÉTELÉ, responsable service foncier

vos références : ZP 188_Pierry

2 - DATES

de consultation :	04/05/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Néant
du dossier complet :	02/11/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Châteauroux Métropole envisage d'acquérir une parcelle de 332 m², sise au lieu-dit « Petits Maussants » à Déols, sur la laquelle se trouve une dépendance de 20 m², type garage. Cette acquisition entre dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable de Montet et Chambon déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

Les co-propriétaires souhaitent céder cette parcelle à Châteauroux Métropole pour la somme de 1 500€ conformément au montant qui figure dans l'acte notarié de succession. Le consultant

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

indique que cette parcelle a déjà fait l'objet d'un avis domanial le 30 août 2010. La valeur vénale de l'ensemble immobilier a été estimée, à l'époque, dans une fourchette comprise entre 2 000€ et 2 200€. En 2013, la collectivité territoriale avait fait une proposition d'acquisition pour la somme de 1500€, somme refusée par les anciens propriétaires.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Déols est une commune urbaine située dans le département de l'Indre, dans la région naturelle de la Champagne berrichonne, à 2 km de Châteauroux. En 2018, la population de Déols était estimée à 7 559 habitants. La commune avait une densité de population de 237,9 habitants par km² pour 31,77 kilomètres carrés de superficie. Cette commune avait donc l'une des densités de population les plus élevées du département de l'Indre.

Avec près de 3 890 logements et environ 7 560 habitants répartis sur 31,77 km², Déols a une densité de population de 238 hab/km² et une densité résidentielle de 1 log/ha. Elles sont toutes deux supérieures à celles du département (moins d'un logement par hectare et 33 habitants/km²).

Parmi les logements de Déols, on trouve une grande majorité de maisons (80,8 %). Ce sont essentiellement des maisons familiales de 4 pièces (30,6 % du nombre total de maisons) ayant une superficie généralement comprise entre 80 et 100 m². On trouve également de nombreuses maisons de 5 pièces (20,4 %). Moins nombreux (707), les appartements y sont principalement composés de 3 pièces. Leur surface moyenne est le plus souvent comprise entre 60 et 80 m². Par ailleurs, on peut remarquer que les logements de la commune ont majoritairement été construits entre 1971 et 1990.

On dénombre une plus grande part de propriétaires que de locataires à Déols. Environ 65,6 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires pour 34,4 % occupées par des locataires (dont 1,3 % à titre gracieux). Parmi les habitations de la ville, 1,7 % sont des résidences secondaires, 8,2 % des logements vacants et il y a 90,1 % de résidences principales. Les logements sociaux forment quant à eux 18,4 % des habitations. La plupart des 3 510 ménages de la commune ont emménagé depuis 30 ans ou plus.

Déols dénombre, au total, 4 604 foyers fiscaux. Près de 49,4 % de ceux-ci ne sont pas imposables. Ce chiffre est légèrement plus faible que celui du département qui est de 54,1 %. Le revenu médian des ménages fiscaux se chiffre à 21 350 € annuels, soit 980 € de plus que celui de l'Indre. Par foyer fiscal, les habitants de Déols s'acquittent en moyenne d'un impôt sur le revenu de 999 €. Ce dernier est donc plus important que celui de l'Indre qui s'élève à 945 €. D'autre part, 41,2 % des foyers déclarent percevoir une pension ou une retraite.

Les foyers fiscaux déclarant un revenu fiscal de référence au-dessous de 50 000 euros paient environ 47,5 % du montant total de l'impôt sur le revenu de cette municipalité. La contribution des foyers ayant un revenu annuel supérieur à 100 000 euros est de 16,5 % de l'impôt net de la ville.

Déols est une ville étape qui mène de Vézelay à Saint-Jacques-de-Compostelle.

Son territoire est accessible par de nombreuses routes départementales (D 64, D 80, D 151, D 920, D 925 et D 956), par l'autoroute A 20 via l'échangeur n°12. Il est arrosé par les rivières « L'Indre » et « La Ringoire ». Il abrite enfin 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 et consacre aussi une partie de son activité au fret aérien. Par contre, la commune ne dispose plus de gare ferroviaire actuellement.

Côté équipement public, le centre national de tir sportif (CNTS) génère une activité économique non négligeable grâce à l'accueil des premiers championnats du monde en 2017 et de milliers de tireurs tout au long de l'année. Cette infrastructure est d'ailleurs en embuscade pour récupérer l'organisation des épreuves de tir lors des prochains Jeux Olympiques de Paris 2024.

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

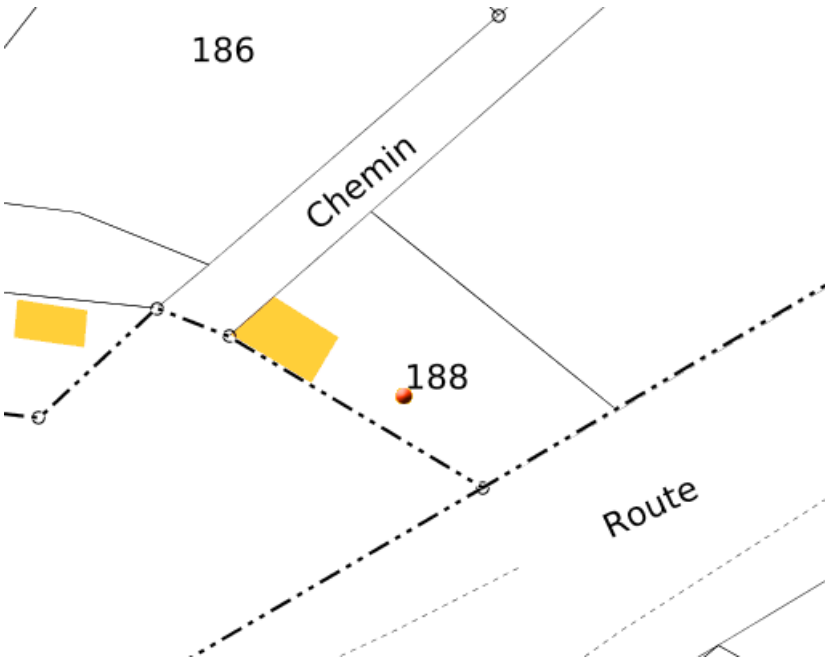
Le bien à évaluer est situé le long de la route nationale N 151. Il est accessible par un chemin rural.

Il est à proximité d'un rond-point qui dessert la route nationale N 151 et la route départementale D 9208.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Déols	ZP 188	Petits Maussants	332 m²	Sol
		TOTAL	332 m²	



4.4. Descriptif

Le bien n'a pas été visité. Le descriptif émane des éléments d'information, des photos présents dans la demande du consultant et de l'avis du service émis le 30 août 2010.

Il s'agit d'une parcelle cadastrée ZP 188, de forme trapézoïdale, accessible par un chemin rural et entièrement clôturée par un grillage et barbelés avec un portail métallique. Cette parcelle, de 332 m², enherbée et sur laquelle il y a des arbres fruitiers supporte une construction en parpaings crépis avec une porte en bois peinte en blanc. Cette dépendance de 20 m² est à usage de garage. À l'arrière de ce bâti se trouvent des constructions légères sans valeur.

Garage

4.5. Surfaces du bâti

Selon la documentation cadastrale, la parcelle cadastrée ZP 188, d'une superficie de 332 m², abrite un garage de 20 m². Cette dépendance sera analysée comme un élément de plus-value.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien à évaluer appartient à l'indivision PIERRY.

5.2. Conditions d'occupation

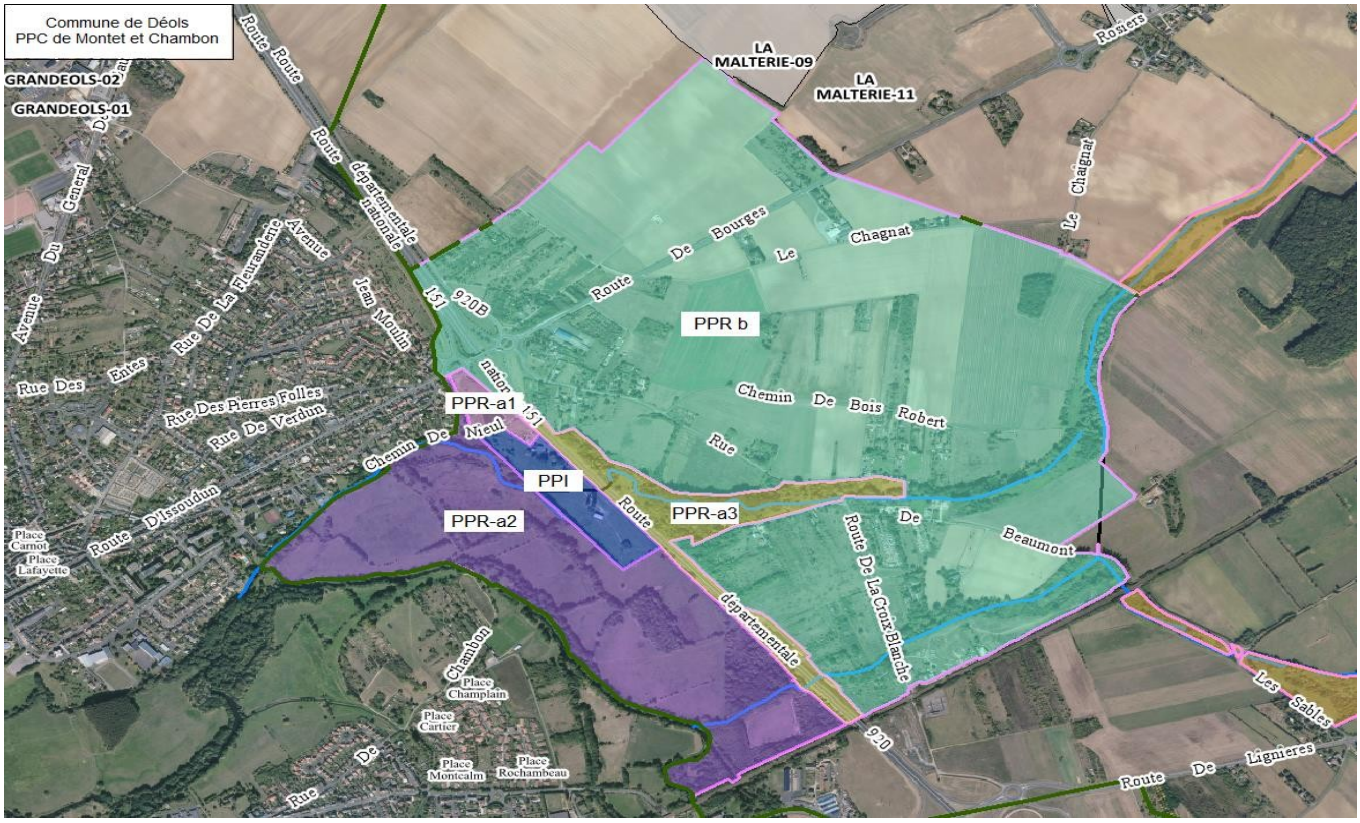
L'immeuble est évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Le bien à évaluer est en zone classée As, espaces agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager en application du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole approuvé le 13 février 2020, modifié le 11 mars 2022.

Il est grevé de plusieurs servitudes (protection des eaux potables et minérales, radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques, aéronautiques pour la protection des dégagements des aérodromes et aéronautiques à l'extérieur de zones de dégagement). Il figure dans le périmètre de voisinage d'infrastructures de transports terrestres (secteur affecté par le bruit, catégorie 2 et 3) et dans le plan d'exposition au bruit des aérodromes. Elle figure dans le périmètre rapproché de protection des captages d'eau potable de Montet et Chambon.



6.2.Date de référence et règles applicables

Le plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole a été approuvé par délibération du conseil métropolitain le 13 février 2020, modifié le 11 mars 2022

IV.1 LE SECTEUR A

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

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. Elle comprend :

- **un secteur As**, qui correspond aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, entrées de ville, etc.),

- **un secteur Axc**, qui correspond aux sites accueillant des activités d'extraction et/ou de dépôts de matériaux du sol (sites présents sur Saint-Maur, le Poinçonnet et Mâron).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR A

L'activité agricole est une force économique du territoire, notamment du fait de la qualité agronomique des sols et de la topographie, encline au développement de l'activité. Celle-ci a façonné différemment le territoire, entre prairies de Brenne et grandes cultures de la Champagne Berrichonne. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole. La pérennité et le développement des sites d'exploitation, la diversification de l'activité agricole, sont facilités par le règlement du PLUi.
Un secteur As a été créé visant la prise en considération de la qualité de certaines entrées de ville à préserver en restreignant les possibilités de construire à des fins agricoles.

_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone ainsi réglementée.

A noter que l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles* ».

A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.

	A	As	Axc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V	V*	X
** Uniquement s'il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc.*			
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	V*	V*	X
** Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*			
HABITATION			
Les logements	V*	V*	X
Ils doivent répondre à l'une des conditions suivantes : ** Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants.* ** Il s'agit d'extension(s). Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes :* *> avoir une emprise au sol de moins de 40 m²* *> représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.* ** Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			

Hébergement	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
Les annexes à l'habitation	V*	V*	X
** Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale et qu'elles répondent (toutes annexes cumulées) à l'une des conditions suivantes :* *- avoir une emprise au sol de 50 m² maximum,* *- représenter moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.*			
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
Restauration	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
Hébergement touristique et hôtelier	V*	V*	X
** Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.*			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les CUMA agréées	V	X	X
Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V	V	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers…) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours…)	V	V	V
Les installations de production d'énergies renouvelables	V*	X	V
** Elles doivent répondre à l'ensemble des conditions suivantes :* *- Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,* *- Elles doivent avoir un intérêt collectif,* *- Elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*			
Les affouillements et exhaussements du 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 : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.),*			

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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

8 - 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, à partir des applicatifs informatiques disponibles, des ventes de parcelles en nature de terre ou de jardin, sur la période du 01/2014 au 10/2022 sur Déols.

Il en ressort les ventes suivantes :

Termes de comparaison : terrain										
Termes	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Urbanisme	Observations
1	63//ZP/72// 63//ZP/73//	36	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	13/02/2014	2207	10 000	4,53	As	Vente entre particuliers de deux parcelles de terrain
2	63//ZP/58//	36	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	29/12/2015	2382	2 300	0,97	As	Vente entre particuliers d'une parcelle en nature de jardin sur laquelle existe une cabane
3	63//ZN/112//	36	DEOLS	LES BATTES	08/03/2019	525	600	1,14	As	Vente entre particuliers d'une parcelle de terre
4	63//ZP/67//	36	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	08/12/2016	913	913	1	As	Vente entre particuliers d'une parcelle de jardin
5	63//ZP/202//	36	DEOLS	PETITS MAUSSANTS	03/06/2021	2264	1 600	0,71	As	Acquisition par Châteauroux Métropole à des particuliers d'une parcelle de terre en nature de jardin
6	63//ZP/194//	36	DEOLS	PETITS MAUSSANTS	12/03/2014	921	3 594	3,9	As	Vente par la SAFER à la Communauté d'Agglomération Castelroussine d'une parcelle de jardin
7	63//ZP/153//	36	DEOLS	LES BULLES	30/04/2021	3510	2 000	0,57	As	Acquisition par Châteauroux Métropole à des particuliers d'un terrain
8	63//ZP/40//	36	DEOLS	GRANDES PIERRES FOLLES	01/10/2021	1200	1 000	0,83	As	Acquisition par Châteauroux Métropole à des particuliers d'un terrain
9	63//ZN/22//	36	DEOLS	MORNUS-EST	19/04/2022	2405	1 924	0,80	As	Vente entre particuliers d'une parcelle de terre à usage rural
							Moyenne	1,71		
							Dominante	0,98		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

L'analyse des neuf termes de référence montre que tous les termes sont situés dans la même commune que le bien à évaluer, en secteur agricole. Les termes 5 à 8 sont des acquisitions de parcelles en nature de terre ou de jardin par Châteauroux Métropole à des particuliers. Parmi ces termes, deux sont situées dans le même lieu-dit que le bien à évaluer. La moyenne et la médiane des acquisitions par Châteauroux Métropole sont de 1,50€/m² et de 0,77€/m².

Les autres termes de comparaison sont des ventes entre particuliers de parcelles en nature de terre ou de jardin. Aucun des termes de références ne dispose d'une superficie proche de celle du bien à évaluer. Le second terme est une vente entre particuliers sur laquelle il existe une cabane. Cet élément confère une légère plus-value par rapport à la cession de parcelles nues de même superficie.

Le bien à évaluer abrite un garage dont la structure est en parpaings. Aussi, il est proposé d'opter pour le maximum des acquisitions réalisées par la collectivité territoriale dans le même secteur que le bien à évaluer. Le prix du sixième terme, bien qu'ancien, sera donc retenu. Il est de 3,90€/m².

Par conséquent, la valeur vénale de la parcelle cadastrée ZP 188, sise au lieu-dit « Petits Maussants » à Déols, d'une superficie de 332 m², avec son garage de 20 m², est estimée à 1 294,80€ arrondis à 1 300€.

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 du bien est arbitrée à **1 300€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur 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 24 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.*

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,

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.