République Française

Délibération n°2023-58 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 Stéphanie GALOPPIN, 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, 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 , 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. Valery JANVIER, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et exécutoire le :

30/03/2023

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, 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, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT .

33 : Vente d'un terrain au Groupe Amplitude - Allée des entreprises - ZAC de Cap Sud - commune de Saint-Maur

Dans le cadre du programme de commercialisation de la zone commerciale Cap Sud, commune de Saint-Maur, le groupe Amplitude, acteur national majeur de l'automobile avec 59 concessions réparties en France, souhaite acquérir une emprise propriété de Châteauroux Métropole afin d'y implanter une concession multimarque.

L'emprise proposée, d'une superficie de 13 014 m² environ, est cadastrée section ZX n°221, commune de Saint-Maur. Elle fait partiellement partie de la ZAC Cap Sud.

A la suite des négociations, un accord est intervenu sur le prix de 35 € HT/m², soit un montant total hors taxes d'environ 455 490 €.

Cette proposition est valable pour une durée d'un an. A défaut de la signature d'un compromis de vente avant le 28 mars 2024, Châteauroux Métropole sera libre de proposer à nouveau cette emprise à un autre porteur de projet.

Vu l'avis des services de France Domaine,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver pour un an la vente d'un terrain situé zone de Cap Sud, commune de Saint-Maur, cadastré section ZX n°221, d'une superficie de 13 014 m² environ, au prix de 35 € HT/m², au groupe Amplitude, ou toute personne morale s'y substituant.
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte en ce sens.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à la majorité des votes exprimés (1 contre, 1 abstention(s)) .

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

CHÂTEAUROUX Métropole
Hôtel de ville - CS 80509
36012 Châteauroux cedex
Tél. : 02.54.08.33.00
www.chateauroux-metropole.fr

COMMUNE DE SAINT MAUR
Z.A.E. CAP SUD

LOT N° 8.5 - VUE AERIENNE D'ENSEMBLE

Format :	A3	Date de création :	24-08-2022
Echelle :	1-2000 ème	Indice :	0
		Modifié le :	

Modifications :
24-08-2022 Ind 0 : Création du plan.

PLAN N° 200

CHÂTEAUROUX
Métropole

DGA Développement du territoire
Direction du développement économique
Contact : Antoine Rousseau
☎ 02.36.90.51.88
Courriel : antoine.rousseau@chateauroux-metropole.fr

Monsieur Alexandre Caillette
Directeur Opérationnel Plaque Centre
Groupe Amplitude
14 rue des Ardennes
21000 Dijon

Objet : Proposition de vente d'un terrain – Zone Cap Sud

Monsieur le Directeur,

Suite à vos différents échanges avec les services de l'Agglomération, vous m'avez fait part de votre souhait d'acquérir un terrain de 13 014 m² environ situé à Saint-Maur, pour partie en ZAC de Cap Sud, afin d'y implanter une concession automobile multimarque.

Je vous confirme que ce terrain, décrit en pièce jointe, situé Allée des entreprises et cadastré ZX n°221, est libre à la vente au prix de 35 € HT le m², soit pour un montant total hors taxes d'environ 455 490 €.

Aussi, je vous remercie de me confirmer votre accord par écrit, afin de soumettre votre dossier à l'approbation du prochain conseil communautaire qui aura lieu le 28 mars. Consciente des délais liés à votre projet d'emménagement et de la nécessité de rendre rapidement possible sa mise en œuvre, je vous autorise d'ores et déjà à déposer votre demande de permis de construire sur cette emprise.

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

A Châteauroux, le 20 février 2023

Pour le Président,
le Vice-Président délégué,

Catherine Dupont

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

94,Boulevard Béranger
37 032 TOURS

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eugénie DERUELLE
Courriel :eugenie.deruelle@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 47 21 74 86 – 06 35 88 45 21

Réf DS : 9651551
Réf OSE : 2022-36202-63716

Le 12/10/2022

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

à

Monsieur le 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 :	Terrain à bâtir de 13 014 m².
Adresse du bien :	Allée des Entreprises 36250 SAINT-MAUR
Valeur :	455 490 € HT (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Antoine ROUSSEAU.

Vos références : /.

2 - DATES

de consultation :	23/08/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	

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 la cession d'un terrain à bâtir de 13 014 m², partiellement situé en ZAC à SAINT-MAUR, à un porteur de projet désirant construire une concession automobile.

Le prix de cession est actuellement négocié à hauteur de 35 € HT/m² représentant 455 490 € HT pour la totalité de la parcelle ZX 221.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

SAINT-MAUR est située en périphérie de CHÂTEAUROUX, dans le département de l'Indre. Elle a été créée le 1er janvier 2016 sous le statut de ville nouvelle après la fusion de VILLERS-LES-ORMES et de l'ancienne commune de SAINT-MAUR.

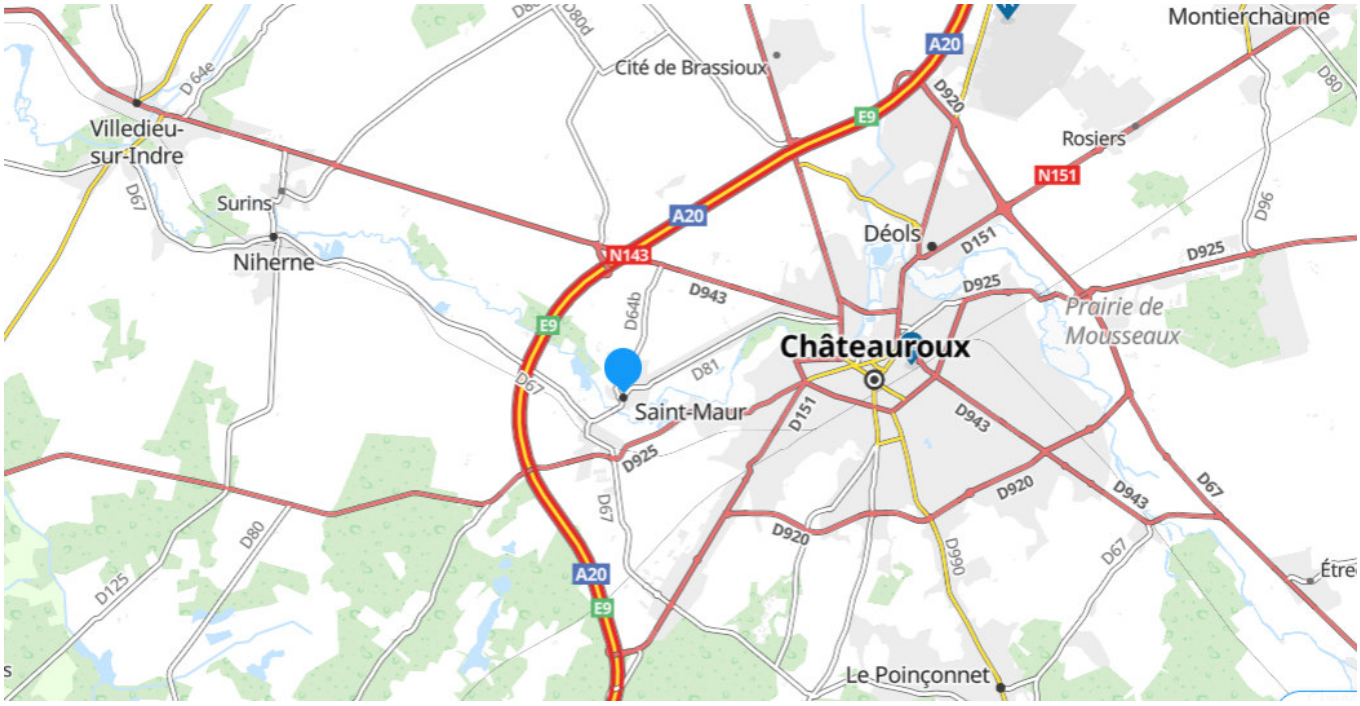
1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Elle appartient à la région naturelle de Champagne berrichonne.

C'est la deuxième commune du département en superficie.

Elle se trouve à 4 kms de CHÂTEAUROUX sur son flanc Ouest, à 6 kms de NIHERNE et de DEOLS (Nord Est) et à 8 kms du POINCONNET (Sud Est).

L'autoroute A20 traverse son territoire ainsi que les départementales RD 925 d'est en ouest entre CHÂTEAUROUX et VENDOEUVRES, RD 943 de nord est vers sud est entre TOURS et CHÂTEAUROUX et la RD 67 entre NIHERNE et CHÂTEAUROUX. L'aéroport de CHÂTEAUROUX est à 11 kms. Elle bénéficie de dessertes par bus.



La commune de SAINT-MAUR se situe dans l'aire géographique de production de lait, fabrication et affinage du fromage Valençay.

Elle possède une importante zone commerciale et industrielle nommée Cap Sud ainsi que de nombreux commerces et associations culturelles et sportives.

Située dans la vallée de l'Indre, SAINT-MAUR fait partie de la zone Natura 2000.

Libellé géographique	Médiane (€)
Saint-Maur	23 230,00 €
Indre	19 750,00 €
France métropolitaine	21 640,00 €

Logement

Indicateurs	Saint-Maur	France
Nombre de logements	1 492	36 506 217
Part des résidences principales (%)	89,9	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	2,6	9,7
Part des logements vacants (%)	7,5	8,2

1968 1975 1982 1990 1999 2008 2013 **2019**

Emploi - Chômage

Indicateurs	Saint-Maur	France
Emploi total au lieu de travail	2 897	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	93,2	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	67,5	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	8,6	13,4

2008 2013 **2019**

Population des 15-64 ans par type d'activité

Indicateurs	Saint-Maur	France
Ensemble	2 287	41 684 391
Actifs : (%)	67,5	74,1
- actifs en emploi (%)	61,7	64,2
- chômeurs (%)	5,8	9,9
Inactifs : (%)	32,5	25,9
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	6,9	10,6
- retraités ou préretraités (%)	8,6	6,4
- autres inactifs (%)	17,1	8,8

2008 2013 **2019**

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Nombre		%	
	Saint-Maur	France	Saint-Maur	France
Agriculteurs exploitants	16	416 381	0,6	1,6
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	105	1 807 545	3,7	6,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	223	4 912 462	7,8	18,4
Professions intermédiaires	639	6 959 406	22,5	26,0
Employés	1 197	7 350 111	42,1	27,5
Ouvriers	667	5 272 675	23,4	19,7
Total	2 846	26 718 579	100,0	100,0

2008 2013 **2019**

Postes dans les établissements

Indicateurs	Saint-Maur	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	3 889	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	0,5	1,1
Part de l'industrie (%)	4,8	12,7
Part de la construction (%)	7,3	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	50,1	47,5
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	37,3	32,8

En 2019, SAINT-MAUR comptait 3 685 habitants.

Ces statistiques permettent de constater une part prépondérante des emplois occupés pour l'exercice d'activités commerciales. Viennent ensuite les services publics (enseignement, santé et administration). Il s'agit essentiellement d'employés et d'ouvriers, peu de cadres ou de professions intermédiaires. Malgré le dynamisme économique de la ville, la population est vieillissante.

Le nombre de logements vacants est inférieur à la moyenne nationale, ce qui traduit un marché relativement dynamique.

Le revenu median des foyers est supérieur tant à celui du département qu'au niveau national.

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

La parcelle ZX 221 se situe allée des Entreprises à SAINT-MAUR, à proximité de la ZAC Cap Sud.

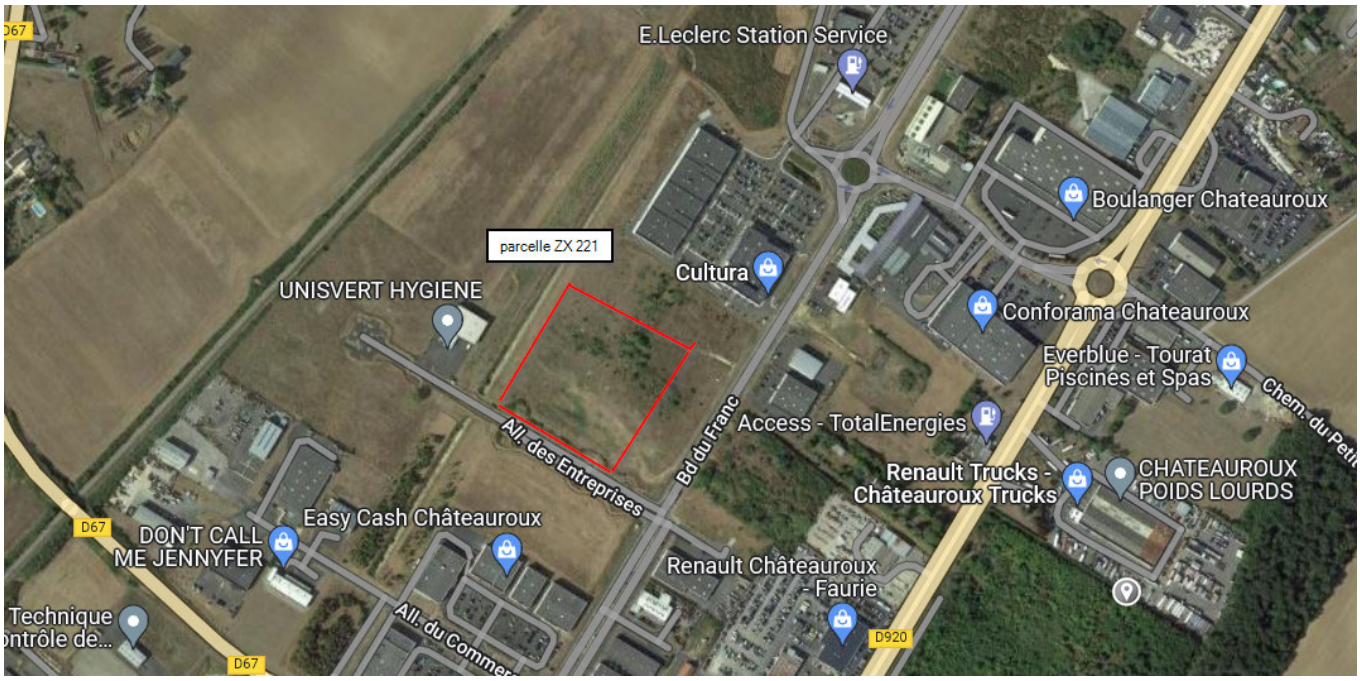
Elle est desservie par une double voie séparée par un terre-plein central. Le terrain est vendu viabilisé.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-MAUR	ZX 221	Pièces des Echarbeaux	13 014 m²	TAB
		TOTAL	13 014 m²	

4.4. Descriptif



La parcelle ZX 221 située allée des Entreprises à SAINT-MAUR est de forme carrée, homogène, bénéficiant d'un accès sur la voirie à proximité de l'axe central traversant la ZAC Cap Sud Nord Sud et offrant une large visibilité.

Le terrain est plat, viabilisé, de grande superficie (supérieur à 13 000 m²).

Il est destiné à accueillir une activité commerciale (concession automobile).

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CHÂTEAUROUX Métropole.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone Uy 4 :

Le **secteur Uy** correspond aux zones d'activités. Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- un **sous-secteur Uy1** correspondant à un site de développement économique d'intérêt international : Ozans. Ses vocations sont multiples : industrielles, logistiques et tertiaires (services aux entreprises...).

- un **sous-secteur Uy1a** correspondant au château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités.

- un **sous-secteur Uy2** correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.

- un **sous-secteur Uy3** correspondant aux zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.

- un **sous-secteur Uy4**, correspondant aux zones où une activité commerciale est autorisée (les espaces commerciaux de périphérie).

- un **sous-secteur Uy5**, correspondant à la zone de GranDéols faisant l'objet d'une procédure de ZAC et dont les dispositions sont présentées dans le chapitre suivant (II.10 bis).

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 (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	Uy1	Uy1a	Uy2	Uy3	Uy4
HABITATION					
Logement	V*	V*	V*	V*	V*
** Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes : - Il s'agit d'un logement de fonction, - la surface de plancher est limitée à 50 m², - le logement est intégré à une construction principale. *ou il constitue une annexe ou une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.*					
Hébergement	X	V	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	V*
** Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher, * ou qu'il s'agisse : > 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 extension d'une cellule commerciale de moins de 300 m², dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, > d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaire automobile, camping-car, d'un garage, motocycles et motoculture.*					
Restauration	V*	V	V*	V*	V
** La construction doit répondre à l'une des conditions suivantes : - L'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone.*					

Hébergement hôtelier et touristique	V*	V	X	X	V
** L'activité participe au bon fonctionnement des entreprises de la zone.*					
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V*	X	V
** Sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher,* ** ou que des activités de service existent déjà à proximité directe.*					
Cinéma	X	X	X	X	X

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	V	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL					
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	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).* *- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.* *- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).* - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. *- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations…) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,* - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.					
Les carrières	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	V*	V*	X
**- Ils sont liés à une activité existante dans la zone,* *- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,* *- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.*					

Les carrières	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	V*	V*	X
*- *Ils sont liés à une activité existante dans la zone,* *- Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,* *- Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.*					
Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable	V*	V*	V*	V*	V*
** Elles répondent à l'une des conditions suivantes :* *- elles sont liées à une activité existante ou créée et sont compatibles avec les activités existantes à proximité,* *- lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité.*					

2.1 PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. Un retrait supérieur pourra être exigé dans le cadre de l'application d'une règlementation spécifique s'imposant au PLUi.

Un retrait différent est également possible dans les cas suivants :

> lors de la construction d'un local accessoire,

> lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,

> lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

> lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang.

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.2 PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de 5 mètres minimum.

Cette marge de recul peut être réduite pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple…).

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4 :

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 20% de surface perméable par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

5.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Dans l'ensemble des secteurs Uy1 à Uy4, il est demandé :

	Nombre de places minimum
Bureaux et services	1 pour 25 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre et un nombre de places adaptés aux besoins du personnel pour l'activité hôtelière

La parcelle ZX 221 n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral portant révision du plan de prévention des risques inondation de la vallée de l'Indre des communes d'ARDENTES, CHÂTEAUROUX, DEOLS, ETRECHET, LE POINCONNET et SAINT-MAUR.

Zones d'assainissement collectif / non collectif / eaux usées / eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets

Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) : zone hors Châteauroux.

Périmètre de droit de préemption urbain- Zone d'activité économique (ZAE).

6.2.Date de référence et règles applicables

PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire le 13/02/2020.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Il a été recherché des ventes de terrains à bâtir situés dans la ZAC Cap Sud de SAINT-MAUR et à proximité au titre des années 2017 à 2022.

Les mutations suivantes ont été relevées :

Date	Adresse	Parcelle	Zonage	Superficie	Prix HT	Prix HT/m²	Précision
13/09/17	Pièce des Echarbeaux	BL 425,423,429, 427,433,431, 435	Uy4 – ZAC Cap Sud	4003	160 120,00 €	40,00 €	Cession par Châteauroux Métropole
22/08/18	Pièce de la Nourat	BM 895 et 899	Uy4 – ZAC Cap Sud	6779	217 504,00 €	32,08 €	Cession par Châteauroux Métropole
11/07/17	Pièce des Echarbeaux	ZX 176, 178, 179, 182 et 214	Uy4 – ZAC Cap Sud	15137	105 959,00 €	7,00 €	Cession par Châteauroux Métropole
31/08/21	Pièce des Echarbeaux-Allée des Entreprises	ZX 222	Uy4 – ZAC Cap Sud	4653	186 120,00 €	40,00 €	Cession par Châteauroux Métropole
05/09/18	Pièce de la Nourat	BM 664, 668, 670, 679,689,1092 ,1094,1096,1 098 et 1100	Uy4 – ZAC Cap Sud	4778	126 617,00 €	26,50 €	Cession par Châteauroux Métropole
30/11/18	Les terres noires	BM 1140 et 837	Uy4 – ZAC Cap Sud	21381	1 250 000,00 €	58,46 €	Cession par Châteauroux Métropole
					Moyenne	34,01 €	
					Médiane	36,04 €	

Les prix sont compris dans une large fourchette allant de 7 € HT/m² à 58,46 € HT/m². Les valeurs moyenne et médiane sont toutefois assez proches l'une de l'autre avec respectivement 34,01 € HT/m² et 36,04€ HT/m².

Les différences de prix s'expliquent par la situation géographique du terrain dans la ZAC Cap Sud. Le nord de la ZAC est davantage à vocation commerciale que le sud qui est plus à dominante artisanale et/ou industrielle.

Elles s'expliquent également par la nature de l'exploitant. En effet, le terme le plus haut concerne l'implantation d'un Lidl.

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

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

Au cas particulier, la parcelle ZX 221 se trouve plus au sud de la ZAC Cap Sud et seulement 2 825 m² en font partie.

Elle a vocation à recevoir l'installation d'une concession automobile.

Le terrain est de belle superficie et de forme homogène avec une large visibilité sur l'allée des Entreprises.

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé de retenir la valeur intermédiaire entre la moyenne et la médiane soit 35 € HT/m² aboutissant à une valeur vénale de 455 490 € H soit 35 € HT/m² x 13 014 m².

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.

Considérant les caractéristiques physiques de la parcelle ZX 221 située à SAINT-MAUR (superficie, configuration, accessibilité, viabilisation), de sa situation géographique (au sud de la ZAC Cap Sud) et du marché immobilier relevé pour ce type de biens, sa valeur vénale est évaluée à 455 490 € HT.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur n'est assortie de 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 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.

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.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Anne VIGNAUX

Responsable du 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.

amplitude
GROUPE AUTOMOBILE

COURRIER ARRIVÉ LE
27 FEV. 2023
CHATEAUROUX METROPOLE

3135

DGA Développement du Territoire
Direction du développement économique
Hôtel de Ville
CS 80509
36012 Châteauroux cedex

Troyes, le 16 Février 2023

A l'attention de Monsieur Antoine Rousseau

Monsieur,

Je fais suite à votre proposition de vente d'un terrain de 13 014 m² situé à Saint-Maur, en ZAC de Cap Sud, cadastré ZX n°221 au prix de 35€ le m² soit un montant total hors taxes d'environ 455 490 €.

Par la présente, nous vous confirmons notre accord pour l'acquisition du terrain proposé.

Je profite de ce courrier pour vous communiquer l'adresse du siège social du Groupe Amplitude située rue Amédée Bollée à Barberey Saint Sulpice (10600) et qui devra être utilisée pour toutes nos prochaines correspondances.

Je précise enfin que c'est notre société Foncière Amplitude qui sera signataire de la promesse avec faculté de substitution sur une autre SCI du groupe, qui est en cours de création.

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

Gérald RICHARD
Président