



**CHÂTEAURoux
MÉTROPOLE**

Le mardi 9 avril 2024, 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 28 mars 2024 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (43) : 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, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, 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, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, Mme Brigitte VOITIER, Madame Coralie BRUNET, M. Philippe GUERINEAU, M. David NAVARRO.

Délibération affichée et
exécutoire le : 10/04/2024

Excusé(s) (10) : Mme Frédérique GERBAUD, M. Stéphane ZECCHI, Mme Christelle PALLEAU, M. François JOLIVET, Monsieur Jean François MORIN. M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, Mme Sabine DESMAISON ayant donné procuration à M. Didier BARACHET, M. Jean-Michel FORT ayant donné procuration à Mme Valérie LEGRÉSY, M. Olivier VIGNAU ayant donné procuration à Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Henri LORY ayant donné procuration à M. Gilbert BLANC.

28 : Vente d'un terrain à la SAS Les Terres Du Khroma - Zone d'activités économiques Ozans - commune d'Etrechet

Dans le cadre du programme de commercialisation de la zone d'activités économiques Ozans, commune d'Etrechet, la SAS LES TERRES DU KHROMA, filiale du groupe SOPREMA, souhaite acquérir une emprise propriété de Châteauroux Métropole afin d'y construire une unité de production de profilés à froid. Le démarrage d'activité est prévu au 1^{er} trimestre 2025, avec le recrutement initial de 12 à 15 personnes.

L'emprise proposée, d'une superficie d'environ 115 000 m², est cadastrée parcelles B13, B14 (partie), B1049 (partie), B1447 (partie), B1450 (partie), B1452 (partie), B1461 (partie), B1463 (partie), B1469 (partie), commune d'Etrechet.

A la suite des négociations, un accord est intervenu sur le prix de 16.5 € HT/m², soit environ 1 897 500 € HT. Ce prix tient compte de la nature des sols sur une partie de ce terrain (remblais sur une ancienne carrière) qui engendre des surcoûts de construction estimés à 400 000 € HT (amélioration de sols par inclusion) à la charge de l'acquéreur.

Cette proposition est valable pour une durée d'un an. A défaut de la signature d'un compromis de vente avant le 9 avril 2025, Châteauroux Métropole sera libre de proposer à nouveau cette emprise à un autre porteur de projet.

Vu l'évaluation du pôle d'évaluation domaniale, et plus particulièrement son article 11 « OBSERVATIONS » précisant la possibilité de tenir compte de sucoûts éventuels liés à la nature des sols (étude réalisée postérieurement à la demande d'évaluation).

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver pour un an la vente d'un terrain situé zone d'activités économiques Ozans, commune d'Etrechet, cadastré parcelles B13, B14 (partie), B1049 (partie), B1447 (partie), B1450 (partie), B1452 (partie), B1461 (partie), B1463 (partie), B1469 (partie), d'une superficie de 115 000 m² environ, au prix de 16.5 € HT/m², à la société LES TERRES DU KHROMA, ou toute personne morale s'y substituant.
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout acte en ce sens.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (2 abstention(s)) .

Le Président,

Le Secrétaire de séance,

M. Gil AVÉROUS

M. Marc DESCOURAUX



CHATEAURoux
Métropole

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

COMMUNE D'ETRECHET

Z.A.E. OZANS

LOT N° 4.1 - PLAN DE SITUATION

Format :	A3	Date de création :	02-10-2023
Echelle :	1-5000 ème	Indice :	B
Modifié le :		Modifié le :	06-02-2024

Modifications :
02-10-2023 Ind 0 : Création du plan.
19-01-2024 Ind A : Proposition à 110 000 m²
06-02-2024 Ind B : Mise à jour périmètre à 115 000 m²

PLAN N°
100



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

Service Développement économique
Réf. : FG/IV/AC/XE
Objet : Proposition d'implantation – Lot n°4.1 partiel - Ozans

**Monsieur Pierre-Etienne
Bindschedler**
Président Directeur Général
Groupe Soprema
15 rue de Saint-Nazaire
67100 Strasbourg

Châteauroux, le 13 février 2024

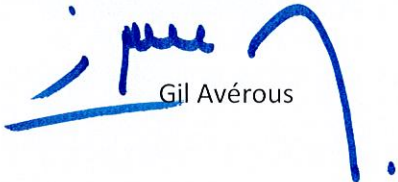
Monsieur le Président Directeur Général,

Conformément à nos échanges et les différentes réunions de travail entre Monsieur Dominique Dhier et les services de Châteauroux Métropole, je vous confirme que le lot n°4.1 situé sur la ZAC d'Ozans, commune d'Etrechet, décrit en pièce jointe, vous est proposé pour l'installation d'une usine de production de profilés à froid. Cette emprise, cadastrée parcelles B13, B14 (partie), B1049 (partie), B1447 (partie), B1450 (partie), B1452 (partie), B1461 (partie), B1463 (partie), et B1469 (partie), d'une superficie d'environ 115 000 m², est initialement proposée au prix de 20 € HT le m², soit environ 2 300 000 € HT.

La nature des sols sur une partie de ce terrain (remblais sur une ancienne carrière) engendre des surcoûts de construction estimés à 400 000 € HT (amélioration de sol par inclusion). Ainsi, et comme je m'y étais engagé, je souhaite défalquer ce montant du prix initial et vous proposer ce terrain au prix de 16.5 € HT le m², soit environ 1 897 500 € HT. 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 9 avril prochain.

Vous garantissant la mobilisation des élus et services de Châteauroux Métropole pour faciliter vos démarches sur notre territoire, je vous renouvelle mon soutien sans faille dans le développement du groupe Soprema à Châteauroux.

Dans l'attente de vous lire, et certain de l'intérêt que vous porterez à cette proposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

Très cordialement

Gil Avérous

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/04/2023

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Cyrille CAIRON

Courriel : cyrille.cairon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 09 92 63 35

Monsieur Gil AVÉROUS
Président de Châteauroux Métropole

Réf DS: 10819848

Réf OSE : 2022-36071-91797

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

Adresse du bien :

« La Prairie d'Ozans » 36120 Étrechet

Valeur :

4 054 000 € HT

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Antoine ROUSSEAU, Directeur adjoint Attractivité, Développement économique et Enseignement supérieur

vos références : non mentionnées dans la saisine

2 - DATES

de consultation :	08/12/2022
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 :	27/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Châteauroux Métropole envisage de céder un terrain à bâtir, sis dans la zone d'activités « La Prairie d'Ozans » à Étrechet, à un porteur de projet économique.

Le consultant indique que la communauté d'agglomération envisage de proposer ce terrain à 20 € HT/m². Cette cession doit intervenir au premier semestre 2023.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Étrechet est une commune située dans l'est du département de l'Indre, dans la région naturelle du Boischaud Sud, à 8 kms au sud est de Châteauroux.

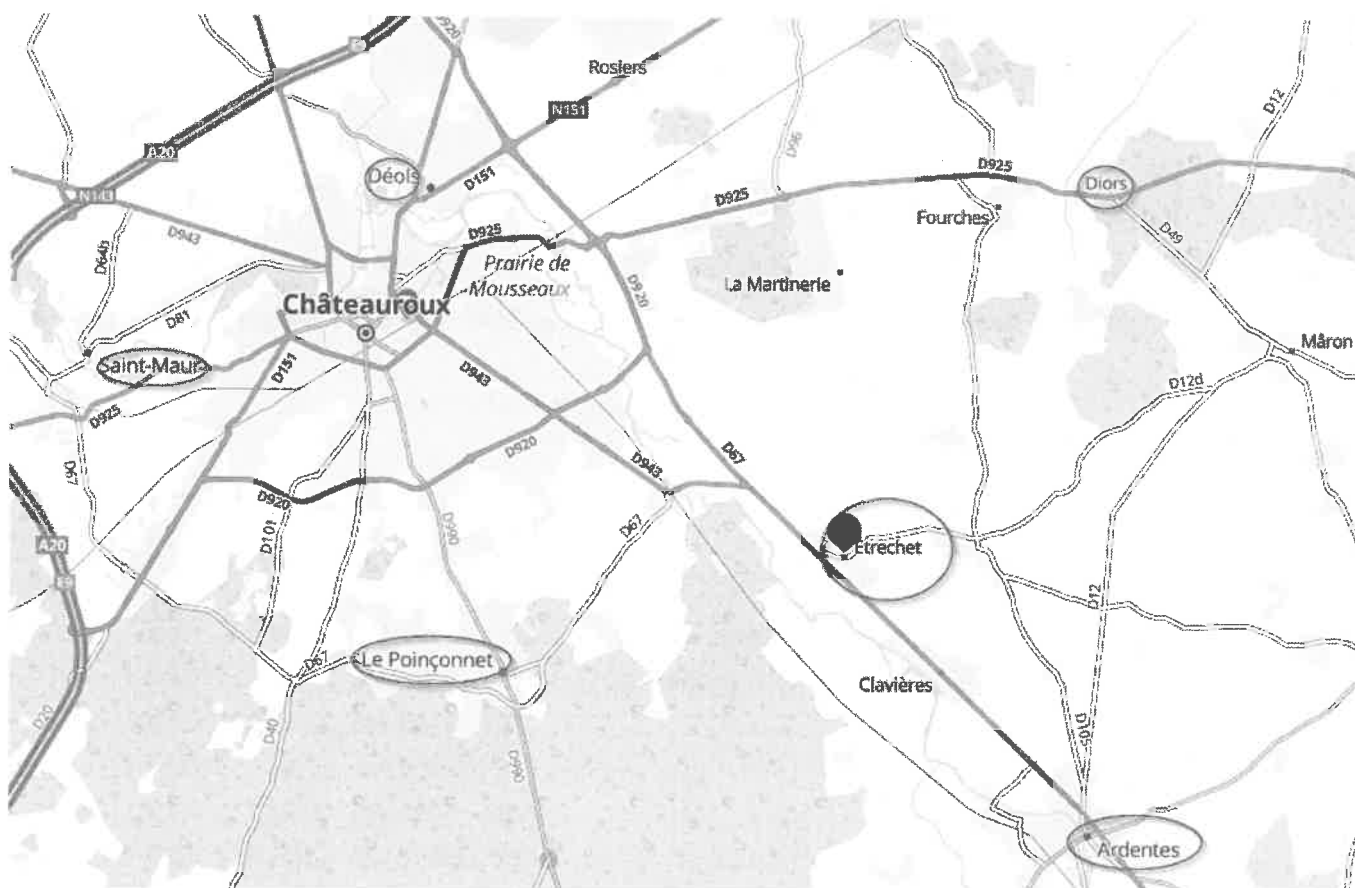
Les principales communes limitrophes sont Le Poinçonnet à 5 kms, Diors et Ardentes à 6 kms et Déols à 8 kms. L'aéroport de Châteauroux se trouve à 11 kms.

Son territoire est desservi par la RD 943 (axe nord-sud, Châteauroux-Ardentes), RD 102 (vers l'est, direction Mâron) et la RD 67 (vers l'ouest, direction Le Poinçonnet).

Étrechet est une commune rurale avec 85,7 % de sa superficie, dédiés aux terres agricoles. Les zones industrielles et commerciales avec les réseaux de communication représentent 6,1 % et les zones urbanisées 3,1 % de son territoire.

Sa population est en constante augmentation depuis plus de vingt ans et comptait 1 032 habitants lors du dernier recensement.

La commune se trouve dans l'aire géographique et dans la zone de production du lait, de fabrication et d'affinage du fromage Valençay.



Logement

Indicateurs	Étrechet	France
<u>Nombre de logements</u>	450	36 506 217
<u>Part des résidences principales (%)</u>	92,1	82,1
<u>Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)</u>	1,7	9,7
<u>Part des logements vacants (%)</u>	6,2	8,2

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

Emploi - Chômage



Indicateurs	Étrechet	France
Emploi total au lieu de travail	105	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	82,0	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	78,0	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	6,2	13,4

2008 2013 **2019**

Postes dans les établissements

Indicateurs	Étrechet	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	92	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	2,2	1,1
Part de l'industrie (%)	6,5	12,7
Part de la construction (%)	0,0	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	51,1	47,5
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	40,2	32,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

Seuil d'utilisation à 2000 hab.

	Nombre		%	
	Étrechet	France	Étrechet	France
Agriculteurs exploitants	5	416 381	4,0	1,6
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	15	1 807 545	11,9	6,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	20	4 912 462	15,9	18,4
Professions intermédiaires	13	6 959 406	10,3	26,0
Employés	45	7 350 111	35,7	27,5
Ouvriers	28	5 272 675	22,2	19,7
Total	126	26 718 579	100,0	100,0

2008 2013 **2019**

Libellé géographique	Médiane (€)
Étrechet	23 500,00 €
Indre	19 750,00 €
France métropolitaine	21 640,00 €

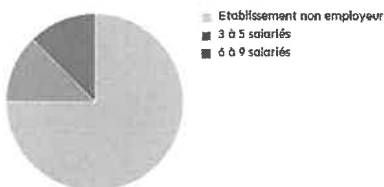
Le faible taux de chômage et le peu de logements vacants confirment qu'Étrechet est une commune attractive. Ce qui permet à ses habitants de disposer d'un revenu médian supérieur tant au niveau départemental que national.

Étrechet adhère depuis 1999 de la communauté d'agglomération Castelroussine, devenue Châteauroux Métropole, qui associe 14 communes. À ce titre, elle dispose d'une zone d'activités sur son territoire dénommée « La Prairie d'Ozans »



Cette zone d'activités compte, selon le site internet « simplanter.fr », 14 entreprises de moins de 10 salariés. Il s'agit essentiellement d'entreprises dans les activités immobilières, agricoles, de sylviculture et de pêche.

Répartition des entreprises par taille



Répartition des entreprises par activité

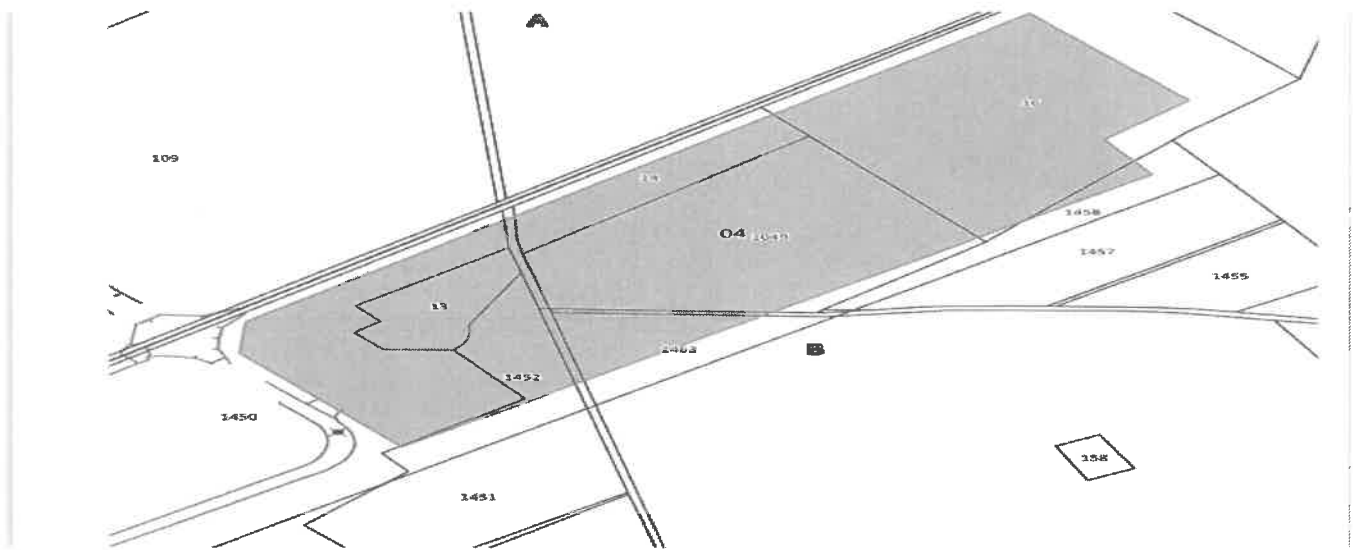


4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le lot 4 à évaluer est situé dans la zone d'activités « La Prairie d'Ozans », à Étretchet. Cette zone a été créée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole le 27 mars 2010.

Elle bénéficie d'une excellente accessibilité aux voies périphériques de Châteauroux, à l'autoroute A 20, à l'aéroport de Châteauroux-Centre et à l'embranchement ferré de la Martinerie. Elle s'inscrit dans le prolongement de l'arc Est de développement économique de l'agglomération. Elle est bordée à l'Ouest par la RD 67, entre le rond-point d'Ozans et celui de Menas, au Nord par la zone industrielle de la Martinerie et la zone militaire en reconversion du 517ème Régiment du Train et à l'Est par le hameau des Godiers. Le réseau pluvial (en vert) passe à proximité du lot 4.



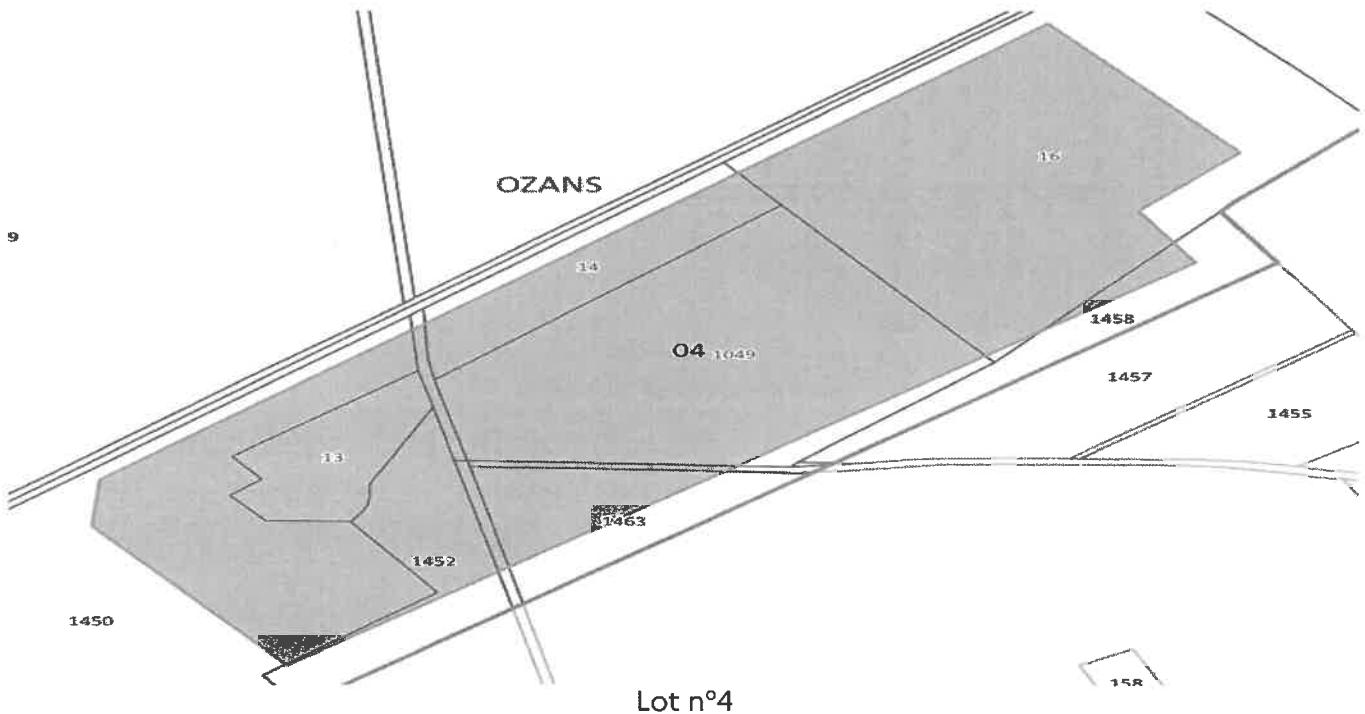
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	PLU
Étretchet	B 13	LE FOUR A CHAUX	11 090 m ²	Landes	Uy1
Étretchet	B 14	LA CROIX DE RENIER	16 840 m ²	Terre	1AUy1
Étretchet	B 16	LA CROIX DE RENIER	88 640 m ²	Terre	1AUy1
Étretchet	B 1049 J	LA CROIX DE RENIER	40 964 m ²	Terre	1AUy1
	B 1049 J		20 482 m ²	Terre	Uy1
Étretchet	B 1447	LA CROIX DE RENIER	1 447m ²	Terre	Uy1
Étretchet	B 1450 J	LE FOUR A CHAUX	57 404 m ²	Terre	Uy1
	B 1450 K		57 404 m ²	Terre	Uy1
Étretchet	B 1452	LE FOUR A CHAUX	17 262 m ²	Terre	Uy1
Étretchet	B 1458 J	LA CROIX DE RENIER	8 526 m ²	Terre	1AUy1
	B 1458 K		4 263 m ²	Terre	1AUy1

Étrechet	B 1461	LE FOUR A CHAUX	1 069 m ²	Sols	Uy1
Étrechet	B 1463 J	L'OBLIGEON	11 824 m ²	Terre	Uy1
	B 1463 K		5 910 m ²	Terre	Uy1
Étrechet	B 1469	LE FOUR A CHAUX	1 338 m ²	Sols	Uy1
TOTAL			344 463 m ²		

Le consultant mentionne une superficie de 202 700 m² pour le lot 4. C'est cette valeur qui sera retenue pour déterminer la valeur vénale de ce bien.



4.4. Descriptif

Le bien n'a pas été visité par le service. Le descriptif émane des éléments d'information présents dans la demande du consultant.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles, situé dans la zone d'activités « La Prairie d'Ozans » à Étrechet. Ces parcelles sont accessibles par la rue Charles LINDERBERGH. Elles sont enherbées. Le lot 4 a une belle forme géométrique. Il est quasiment rectangulaire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien à évaluer appartient à Châteauroux Métropole.

5.2. Conditions d'occupation

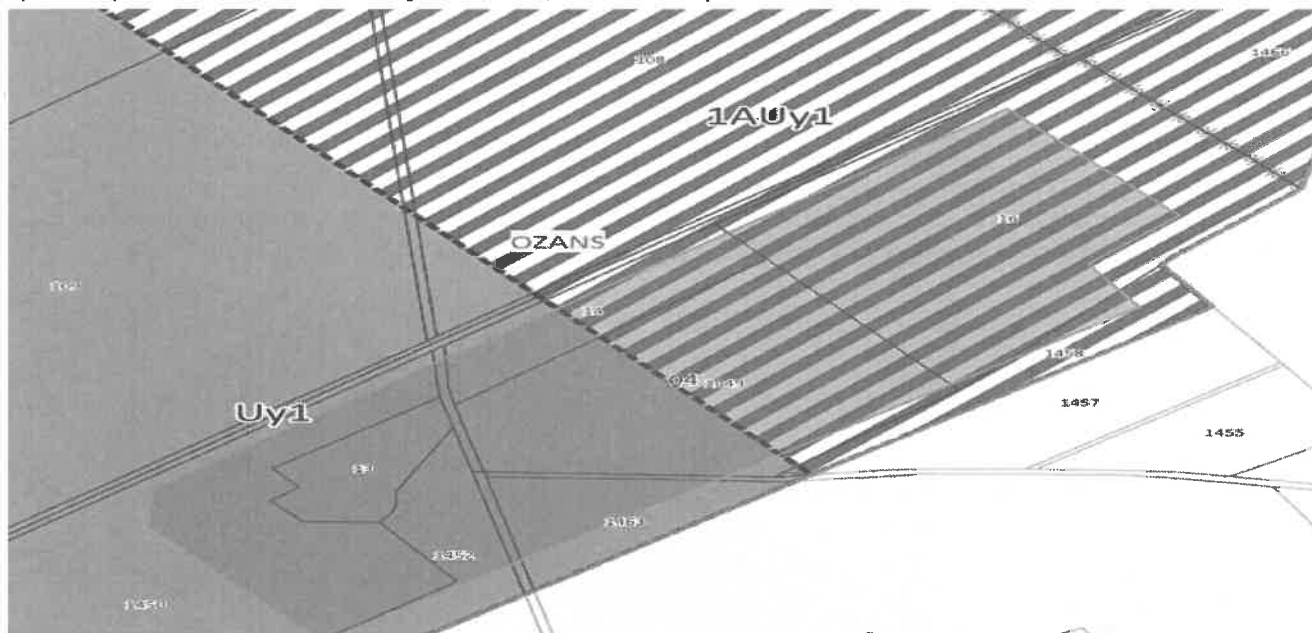
Le bien sera évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles à évaluer sont classées en zone Uy1, zone de développement économiques d'intérêt international, Ozans, et en zone AUy1, site d'aménagement du Parc d'Ozans, en application du plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole.

Les parcelles en zone Uy1 (49,39 % de la superficie totale du lot 4) représentent 100 154 m² tandis que les parcelles en zone 1AUy1 (50,61%) ont une superficie de 102 624 m².



Lot n°4

Informations graphiques

Libellé	Nom	Surface	Pourcentage
Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)	Zone Hors Châteauroux	202 778 m ²	100 %
Zonage d'assainissement des eaux usées	Assainissement collectif futur (ACf)	102 624 m ²	50.61 %
Zonage d'assainissement des eaux usées	Assainissement collectif (AC)	100 154 m ²	49.39 %
Zonage des eaux pluviales	Bassins versants non étudiés (<φ400)	75 599 m ²	37.28 %
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	Zone d'Aménagement Concerté d'Ozans	202 778 m ²	100 %

Servitudes d'utilité publique

Type de la servitude	Nom de la servitude	Surface	Pourcentage
Servitudes aéronautiques à l'extérieur de zones de dégagement (T7)	Hauteur max 50m hors agglo - Hauteur max 100m en agglo	202 778 m ²	100 %

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 et modifié le 10 mars 2022.

Uy

II.10 LE SECTEUR UY

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones figurant de la page 15 à la page 28, de même que les règles édictées par les CCCT et, le cas échéant, les RAZ des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

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...).

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*
<p>* Les affouillements et exhaussements de sol répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>*- 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.</p>					
Les installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable	V*	V*	V*	V*	V*
<p>* Elles répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 					

- le sous-secteur 1AUy1, correspondant au site d'aménagement du Parc Ozans, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy1,

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 des terrains à bâtir dans les zones d'activités gérées par Châteauroux Métropole, sur la période du 01/2016 au 02/2023. Il en ressort les ventes suivantes :

Terme	Commune	Adresse	Date mutation	Ref Cadastrales	Urbanisme	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observation
1	Montierchaume	Le Moutru	13/03/20	ZH 45	Uy 2 : zones d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale, ZAC de la Malterie 2	22 751	204 759,00 €	9,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une société de logistique
2	Montierchaume	La Malterie	30/09/16	AA 108	Uy 2 : zones d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale, ZAC de la Malterie 2	4 762	38 096,00 €	8,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SCI
3	Saint Maur	Pièce des Echarbeaux	11/07/17	ZX 176, 178, 179, 182 et 214	Uy4 : espaces commerciaux de périphérie : ZAC Cap Sud	15 137	105 959,00 €	7,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SCI
4	Saint Maur	Pièce des Echarbeaux	27/04/22	BL 511	Uy4 : espaces commerciaux de périphérie ZAC Cap Sud	3 098	89 842,00 €	29,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SCI pour l'édification d'un bâtiment à usage de dépôt et de bureaux
5	Saint Maur	Pièce des Echarbeaux	14/06/22	BL 513	Uy4 : espaces commerciaux de périphérie ZAC Cap Sud	3 378	97 962,00 €	29,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SCI d'un terrain à bâtir
6	Saint Maur	Pièce des Echarbeaux	31/08/21	ZX 222	Uy4 : espaces commerciaux de périphérie ZAC Cap Sud	4 653	186 120,00 €	40,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SCI d'un terrain à bâtir pour y construire un bâtiment industriel et commercial
7	Déols	Rue Louis Mabètes- Lieudit Les Connilles	31/08/17	ZM 330	Uy 53 : partie sud dédiée aux activités industrielles et logistiques, ZAC Parc d'activités de Grandéols	15 008	210 112,00 €	14,00 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SAS
8	Déols	Avenue Georges Hennequin	16/09/21	BT 91	Uy 51 : partie nord, ZAC Parc d'activités de Grandéols	9 002	247 555,00 €	27,50 €	Cession par Châteauroux Métropole à une SA pour la construction d'un bâtiment à usage industriel
								Moyenne	20,44 €
								Dominante	20,75 €

Par ailleurs, par délibération du 09/02/2023, le conseil communautaire de Châteauroux Métropole a décidé la vente des parcelles A 108, A 109, A 368 et A 440 sises au sein de la ZAC d'Ozans à Etrechet, à la SAS DCB Logistics. Ces parcelles représentent une superficie de 24 ha. Elles seront cédées au prix de 20 €HT/m², soit un prix total HT de 4,8 millions d'euros. Ces parcelles sont en zones 1AUy1 et Uy1 au PLUi de Châteauroux Métropole.

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 huit termes de référence du tableau ci-dessus montre qu'il s'agit de cessions de terrains à bâtir par Châteauroux Métropole à des sociétés dans des zones d'activités sises à Montierchaume, Saint-Maur et Déols.

Tous ces termes sont situés dans le même zonage au PLUi que le bien à évaluer, à savoir la zone Uy qui correspond aux secteurs d'activités sur la commune et autour de la commune de Châteauroux.

La superficie du bien à évaluer est très supérieure à celle des termes. Seule la vente prévue par la délibération du 09/02/2023 concerne un bien similaire.

La fourchette des prix au m² est comprise entre 7 € HT et 40 € HT. La moyenne et la médiane sont respectivement de 20,44 €/m² et de 20,75 €/m².

Les superficies des terrains vendus ne semblent pas avoir d'influence sur le prix pratiqué par Châteauroux Métropole.

Au regard de ces éléments, il sera retenu la valeur de 20 €/HT/m², valeur retenue par la collectivité pour un bien similaire au bien à évaluer.

Sur cette base, la valeur vénale du lot 4, sis dans la zone d'activités « La Prairie d'Ozans » à Étrechet, d'une superficie de 202 700 m², est estimée à 4 054 000 € HT.

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 **4 054 000€**.

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.*

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,
La Responsable du Pôle d'évaluation domaniale



Anne VIGNAUX



CHATEAUROUX METROPOLE
Service développement économique
Hôtel de ville, CS 80509
360612 CHATEAUROUX

A Strasbourg, le 26 février 2024

Nos ref : SK/AV usine de PAF SOE

Objet : Confirmation de notre volonté d'acquérir - lot 4.1 partiel - zone OZANS - Commune d'ETRECHET.

Monsieur le Président,

Nous accusons réception de votre courrier daté du 13 février 2024, reçu le 19 février 2024 dont l'objet est la confirmation de votre proposition de vente du terrain du lot 4.1 sis ZAC d'Ozans, commune d'Étrechet et d'une superficie d'environ 115 000 m² et dont les références cadastrales sont les suivantes : B13, B14 (partie), B1049 (en partie), B1447 (en partie), B1450 (en partie), B1452 (en partie), B1461 (en partie), B1463 (en partie) et B1469 (en partie).

Nous vous confirmons à nouveau tout notre intérêt pour l'implantation de notre nouvelle usine de production de profilés à froid dans votre métropole, située idéalement au centre de nos différents points de livraison de nos chantiers.

Nous avons pu aussi lors de nos nombreux échanges avec vos collaborateurs et les différents services de Châteauroux Métropole constater le dynamisme et le professionnalisme des équipes. Nous sommes donc confiants dans le bon déroulement de ce projet et nous avons bien noté votre mobilisation pour nous faciliter nos démarches sur votre territoire et nous vous en remercions par avance.

A notre niveau, nous vous précisons que nous avons d'ores et déjà déposé le permis de construire pour notre projet le 14 février 2024 à la mairie d'Étrechet et que nous envisageons un début de préparation des travaux sur le site pour fin mai 2024, semaine 21. Nous avons également passé le contrat d'achat de la ligne de profilage, machine principale de notre projet, pour une livraison dans notre future usine prévue fin janvier 2025.

Nous avons bien pris en compte le fait que vous acceptiez de prendre en charge les surcoûts de la construction liés à la nature du sol au droit de l'ancienne carrière et là aussi nous vous en remercions.

Dans ces conditions nous vous confirmons notre accord pour acquérir une surface de terrain d'environ 115 000 m², correspondant au lot 4.1, au prix de 16.5 € HT le m² soit environ un prix total de 1 897 500 € HT.

Ce projet (acquisition du foncier et construction du site) sera porté par la société par actions simplifiée : **LES TERRES DU KHROMA SAS**, contrôlée par le GROUPE SOPREMA, et dont la société mère du Groupe : HOLDING SOPREMA SA est présidente.

Nous vous remercions pour votre soutien dans le développement de notre nouveau projet qui doit permettre au Groupe SOPREMA et plus particulièrement à sa filiale SOPREMA ENTREPRISES SAS de participer efficacement à l'économie de consommation de matières premières et de baisser l'impact carbone dans nos activités de construction de bâtiments.

Veillez agréer, Monsieur le président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre Etienne BINDSCHELDER
Président Directeur Général
HOLDING SOPREMA SA

DocuSigned by:
Pierre Etienne Bindschedler
19FA2748E7AF490...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 0F2258FD6F4C40F9969EBF7C2024CAFA	État: Complétée
Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : courrier accord achat terrain - final version - 26.02.202...	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 2	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 5	Paraphe: 0
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Maka TODRIA
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	14 Rue de St Nazaire
	STRASBOURG, Grand-Est 67100
	mtodria@soprema.fr
	Adresse IP: 90.102.147.27

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Maka TODRIA	Emplacement: DocuSign
27/02/2024 17:49:09	mtodria@soprema.fr	

Événements de signataire

Pierre-Etienne Bindschedler
peb@soprema.com
Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signature

DocuSigned by:
Pierre-Etienne Bindschedler
19FA2748E7AF490...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 80.187.84.101

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Horodatage

Envoyée: 27/02/2024 17:53:19
Consultée: 27/02/2024 18:07:18
Signée: 27/02/2024 18:07:36

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 27/02/2024 18:07:18
ID: 427cae11-4e66-40c3-a325-f3be6595b5f1

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage**

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Julie GRANGE
jgrange@soprema.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Consultée

En utilisant l'adresse IP: 86.243.248.226

Consulté à l'aide d'un périphérique mobile

Envoyée: 27/02/2024 18:07:38
Consultée: 27/02/2024 22:41:40

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

27/02/2024 17:53:19

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	27/02/2024 22:41:40
Signature complétée	Sécurité vérifiée	27/02/2024 18:07:36
Complétée	Sécurité vérifiée	27/02/2024 22:41:40

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOPREMA SAS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOPREMA SAS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: alille@soprema.fr

To advise SOPREMA SAS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at alille@soprema.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOPREMA SAS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to alille@soprema.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with SOPREMA SAS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to alille@soprema.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOPREMA SAS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOPREMA SAS during the course of your relationship with SOPREMA SAS.