

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230629-011****du 29 juin 2023****n°011****page 1/3****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (29) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIÉ, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Elisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Isabelle DUCHER, Gilles MAUDUIT, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, David SIMON.

POUVOIRS (7) : Anne-Florence BOURAT donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Manuel COSTA NOBRE donne pouvoir à Michel FRESNEAU
Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Maryse LAVRARD
Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Yasin ERGÜL
Elsa FARHAT donne pouvoir à Evelyne AZIHARI
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Jeannie MARECOT
Séverine BART donne pouvoir à Jacques MELQUIOND

EXCUSES (3) : Hubert PREHER, Isabelle MIGUET, Stéphane VERDIER

Nom du secrétaire de séance : Gilles MAUDUIT

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Cession d'un terrain pour la construction d'une chaufferie bois rue Charles Cros**

La SPL Châtellerault Énergies a été créée en 2018 dans le but d'exploiter les réseaux de chaleur urbain du quartier de la Plaine d'Ozon et envisager la conversion à une énergie renouvelable, ces réseaux étant actuellement alimentés par le gaz. Cette société publique locale est constituée de trois actionnaires publics qui détiennent 100 % du capital de départ s'élevant à 400 000 euros. Le syndicat Énergies Vienne détient 60 % des parts, la commune de Châtellerault 35 % et la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault 5 %.

La SPL Châtellerault Energies porte un projet de construction d'une chaufferie bois qui permettra d'alimenter le réseau de chaleur Ozon Sud et ainsi changer l'approvisionnement de la production de chaleur par une source d'énergie renouvelable moins onéreuse que le gaz. Les premiers sites desservis sont les logements d'Habitat de la Vienne, le lycée Edouard Branly ainsi que l'école Lavoisier. Le réseau sera ensuite étendu à d'autres sites tels que les gymnases, les immeubles de bureau, le centre social et d'autres logements. L'objectif est que cette baisse du prix de l'énergie soit répercutée in fine sur les charges locatives des ménages notamment. Aussi, il a été nécessaire de rechercher un foncier dans le secteur d'Ozon afin de permettre l'implantation du projet de chaufferie bois.

L'emprise foncière identifiée se trouve dans le parc Sudreau sur les parcelles cadastrées section CI n°148 et CI n°208 appartenant à la commune. Une surface d'environ 3820 m² serait nécessaire pour accueillir la chaufferie. L'emprise au sol du bâtiment représente 740 m², l'espace de voirie pour les poids lourds 1470 m² et les espaces verts environ 1570 m². Un front végétal, notamment constitué d'une haie bocagère et d'un alignement d'arbres, est prévu tout autour du site afin d'intégrer au mieux cet équipement dans l'environnement urbain entre l'avenue Pierre Abelin et la rue Charles Cros.

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230629-011****du 29 juin 2023****n°011****page 2/3**

En vue d'une augmentation du capital social de la SPL Châtellerault Energies, cette dernière propose à la commune l'acquisition du terrain par un apport en nature. Après saisine du Domaine et réception de son avis, il est proposé un prix du terrain valorisé à hauteur de 50 000 euros, correspondant ainsi à la valeur apportée par la commune au capital social de la SPL Châtellerault Energies. Les deux autres actionnaires de la SPL Châtellerault Energies, Energie Vienne et Grand Châtellerault effectueront quant à eux un apport en numéraire.

Il est proposé au conseil de se prononcer sur la cession de ce terrain par un apport en nature venant augmenter le capital social de la SPL Châtellerault Energies.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers appartenant aux collectivités territoriales, leur groupements et leurs établissements publics,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU la délibération communautaire n°10 du 22 novembre 2021 portant sur l'actualisation du projet de territoire et plus particulièrement sur le chantier prioritaire n°2 concernant l'adaptation au changement climatique et l'engagement A pris d'établir et mettre en oeuvre une stratégie territoriale en matière de transition énergétique,

VU la délibération du conseil municipal n°10 en date du 29 juin 2023 constatant la désaffectation et le déclassement d'un terrain rue Charles Cros à Châtellerault,

VU l'avis du domaine en date du 1er février 2023 estimant le terrain à 11 euros du mètre carré,

CONSIDERANT que tenant compte de l'emprise nécessaire au projet qui porte sur une surface d'environ 3820 m² au lieu de 3000 m² et de la marge de 10 % prévue par l'évaluation du Domaine, la valorisation foncière du terrain convenue entre les parties est d'un montant de 50 000 euros,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230629-011

du 29 juin 2023

n°011

page 3/3

CONSIDERANT la nécessité de développer les sources d'approvisionnement en énergie renouvelable et l'intérêt pour les habitants et équipements publics du quartier d'Ozon de bénéficier d'une baisse du prix de l'énergie,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- de céder les parties de parcelles non bâties cadastrées section CI n°148 et CI n°208, situées 1 square Pierre Sudreau et rue Charles Cros à Châtellerault pour une surface d'environ 3820 m², au profit de la SPL Châtellerault Energies dont le siège social est situé 78 avenue Jacques Coeur à Poitiers (86000), par un apport en nature valorisé à hauteur de 50 000 euros,
- d'autoriser la SPL Châtellerault Energie à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour le projet de chaufferie bois sur ce terrain,
- d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique en l'étude de Maître LESOURD, notaire à Châtellerault, aux frais de l'acquéreur,
- d'accepter l'augmentation en capital induite pour la SPL Châtellerault Energie, qui se répartit comme suit entre les différentes parts des actionnaires :

Ville de Châtellerault (35%) : apport en nature du terrain : valeur 50 000 €

Syndicat ENERGIES VIENNE (60%) : apport en numéraire de 85 714 €

Grand Châtellerault (5%) : apport en numéraire de 7 143 €

Vote : Adopté à l'unanimité

POUR : 35

CONTRE :

ABSTENTIONS : 1 A. MESSAOUDENE

NE PREND PAS PART AU VOTE :

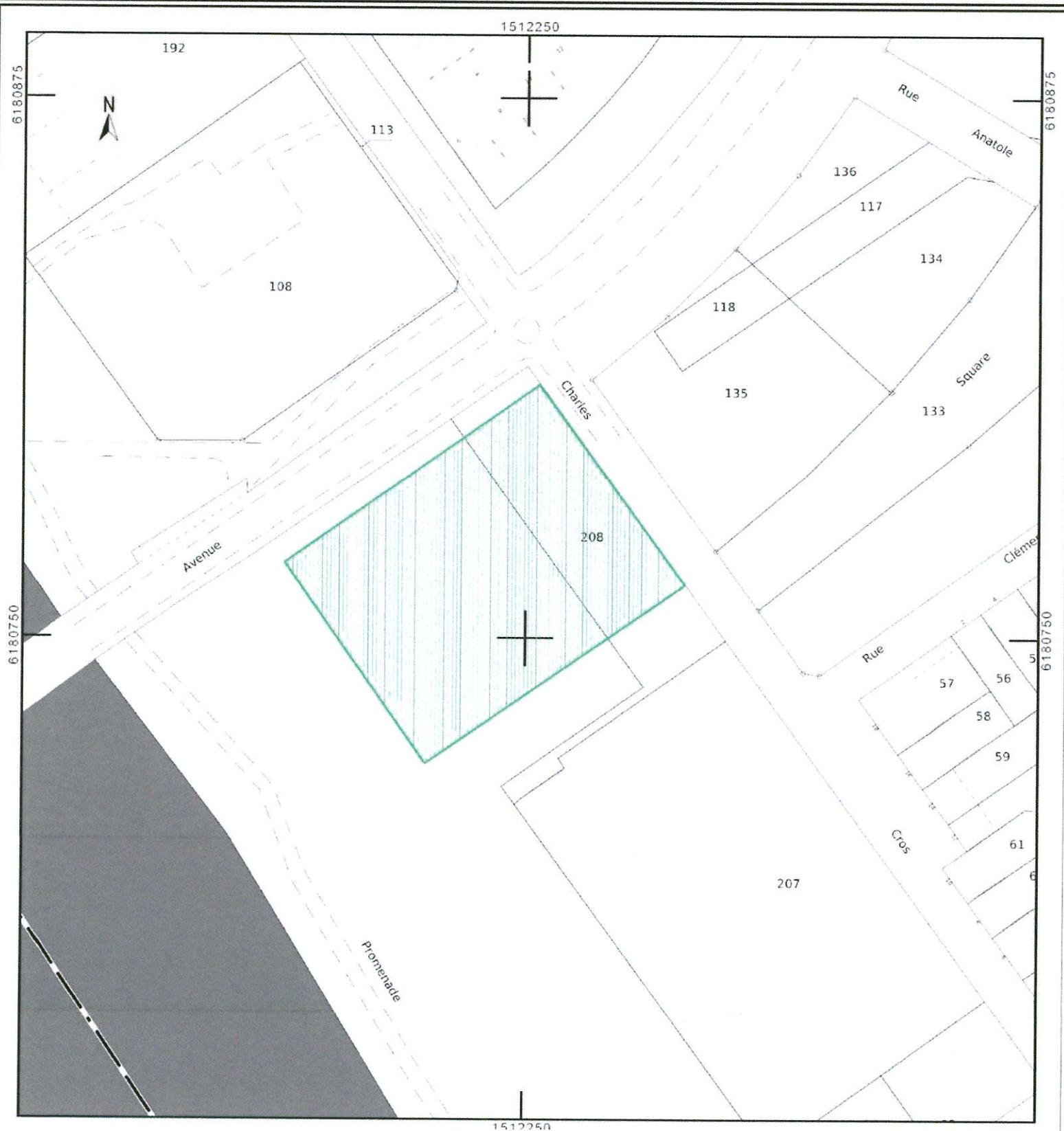
Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOU



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr



Cession par apport en nature au profit de la SPL Châtelleraut Energies



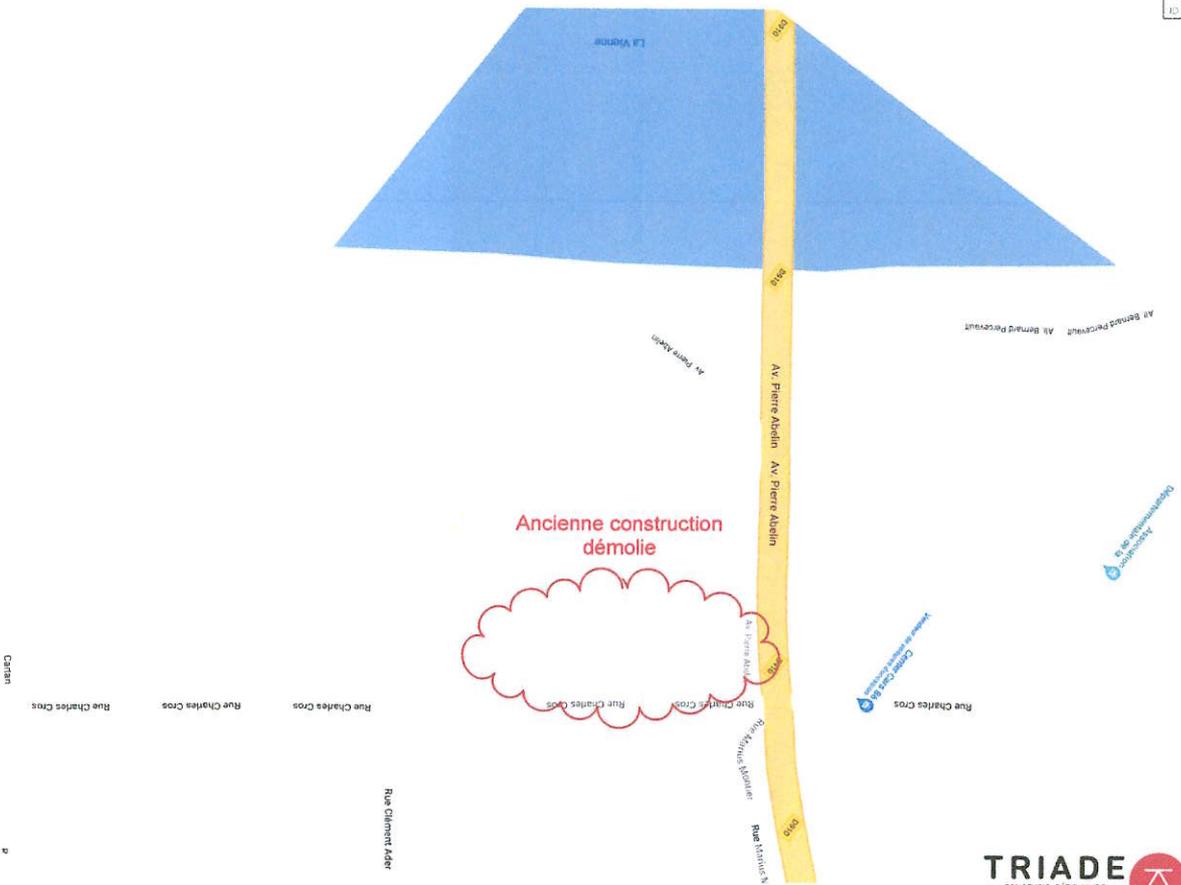


FAISA-B
20-03-2023

THOUARS
13, rue Georges Clemenceau BP 80092
71102 THOUARS
Tel. 05 49 91 51 72 - Fax 05 49 91 50 33
tried@triede.fr
www.triede.fr

Construction d'une chaufferie
Rue Charles Cros - 86100 CHATELLERAULT
DALKIA
57, Avenue Maryse Bastie - 16340 ISLE D'ESPAGNAC

Ref: XXXX-23-86



Construction d'une chaufferie
Rue Charles Cros - 86100 CHATELLERAULT
DALKIA

01
20-03-2023
Plan de situation



Espaces verts	+ 1574,45
Voirie PL	+ 1471,40
Emprise au sol chaufferie	+ 739,39
Bureau	+ 35,00
Surface parcelle	= 3820,24

Pourcentage d'espaces verts perméable
 par rapport aux espaces imperméables
 $\frac{1574 \times 100}{3820} = 41,2\%$ soit 41 %

TRIADÉ
 CONSEILS, BÂTIMENTS
 ARCHITECTES

Construction d'une chaufferie
 Rue Charles Cros - 86100 CHATELLERAULT
 DALKIA

02
 20-03-2023
 Plan Masse - version 1
 1:500



Espaces verts	+ 2152,95
Voirie PL	+ 1620,90
Emprise au sol chaufferie	+ 739,39
Bureau	+ 35,00
Surface parcelle	= 4548,24

Pourcentage d'espaces verts perméable
 par rapport aux espaces imperméables
 $\frac{2153 \times 100}{4548} = 47,3\%$ soit 47 %

TRIADÉ
 CONSEILS, BÂTIMENTS
 ARCHITECTES

Construction d'une chaufferie
 Rue Charles Cros - 86100 CHATELLERAULT
 DALKIA

03
 20-03-2023
 Plan Masse - version 2
 1:500

Direction Générale des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de Poitiers

11 rue Riffault

CS 70 549

86020 POITIERS CEDEX

Courriel : ddfip86.pdg.domaine@dfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Courriel : isabelle.aimedfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 74

Réf DS : 10938258

Réf OS : 2022-86066-94837

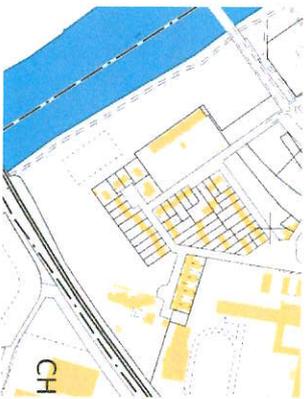
Le 01/02/2023

La Directrice Départementale des Finances Publiques de la Vienne

à
Monsieur le Maire

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 :

Parcelles en zone N

Adresse du bien :

Rue Charles Cros 86100 Châtelleraut

Valeur :

33 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Nina PORTEIL

2 - DATES

de consultation :	21/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	28/02/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La SPL Châtelleraut Energies a pour projet d'implanter une chaufferie biomasse pour alimenter le réseau de chaleur Ozon Sud. Une emprise foncière appartenant à la commune de Châtelleraut a été identifiée et serait donc vendue à la SPL.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châtelleraut est une commune du Centre-Ouest de la France, située dans le département de la Vienne en région Nouvelle Aquitaine.

Deuxième ville du département derrière Poitiers, elle compte 31 809 habitants et est à la tête d'une unité urbaine de 41 505 habitants (2010) et d'une aire urbaine de 70 145 habitants (2015).

Située aux confins du Poitou et de la Touraine, sur les bords de la Vienne, deux sous-préfectures du département.

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

La ville de Châtelleraut est située au nord de la Vienne, sur l'axe routier et ferroviaire Bordeaux-Paris, à mi-chemin entre ces deux villes. Elle est également proche du parc du Futuroscope.

L'autoroute A10 (l'Aquitaine) passe par le territoire communal ainsi que les routes départementales : 1, 9, 14, 21, 38, 43, 79, 131, 161, 725, 749, et 910 (ex RN 10). La commune dispose d'un échangeur sur l'A10 numéroté 26. Un deuxième échangeur, numéroté 27 et situé sur la commune de Naintré, dessert la ville par le sud.

La commune possède une gare ferroviaire qui est située sur la ligne Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean, desservie par le TGV ainsi que par les lignes régionales.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
CHATELLERAUT	CI 148 partie	Rue Charles Cros	1 806 m ²	Terrain en zone U2a, U2 et N
CHATELLERAUT	CI 208 partie	Rue Charles Cros	42 294 m ²	Terrain en zone U2a, U2 et N
		TOTAL	44 100 m ²	Emprise à détacher 3000m ²

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles

Parcelles non bâties en zone U2a, U2 et N. L'emprise à céder est d'environ 3 000 m² en zone N.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut de Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation

Immeuble libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

L'emprise à céder se situe en zone N au PLU adopté le 28/06/2018, modification simplifiée le 13/02/2020.

La zone N inconstructible, comprend les secteurs de la commune, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la qualité particulière des sites et des paysages, en particulier la continuité des vallées et des cotéaux qui structurent le territoire communal.

Elle comprend notamment les espaces de vallées de la Vienne, de l'Ozon, de l'Envine et du valon du ruisseau des Planches, ainsi que la forêt domaniale de Châtelleraut dont l'unité de massif boisé est à préserver.

La parcelle est bordée par l'emplacement réservé n° 12, inscrit au profit de l'Etat pour l'élargissement de l'A10.

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

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

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables aux biens 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

Les termes retenus sont issus des applications internes à la DGFiP récapitulant les ventes publiées auprès du service de publicité foncière.

Les termes retenus sont des cessions de terrains ayant une contenance comprise entre 1 000 m² et 4 000 m² dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer entre juillet 2019 et juillet 2022.

BIENS NON BÂTIS – VALEUR VÉNALE								
N°	DATE	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE TERRAIN	URBANISME	PRIX	PRIX/M ²	OBSERVATIONS
1	05/03/2020	CHATELLERAUT	AE 514, 515	2 008	U2	20 000	9,96	terrain enclavé
2	08/06/2022	CHATELLERAUT	AP 7	1 748	U2	25 000	14,30	TAB NV
3	08/10/2020	CHATELLERAUT	EN 448	3 352	U2	60 000	17,90	terrain destiné à la construction d'un parking
4	24/03/2021	CHATELLERAUT	267/HR/101	2 255	U2	33 000	14,64	TAB
5	18/05/2021	CHATELLERAUT	BV 500	2 703	AU1	32 500	12,02	terre
6	27/04/2021	CHATELLERAUT	CI 58, 59	2 558	U2	35 000	13,68	cession à Habitat 85
7	07/07/2020	NAINTRÉ	AT 217, 222	1 330	N	15 000	11,28	terrain de loisir
						MOYENNE	13,37	
						DOMINANTE	14	

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

Pour l'évaluation, la cession du 07/07/2020 sur la commune de Naintré sera retenue, soit un prix HT au m² arrondi à 11 €. En effet, il s'agit d'une vente de terrain sur le même zonage et en bord de rivière comme le bien à évaluer.

Soit une valeur vénale de : 11 x 3 000 m² = 33 000 €

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 **33 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 29 700 €.

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 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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

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

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

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 inexacitudes 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 souhat de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,



Isabelle AIME

Inspecteur des Finances Publiques

