

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20230629-012****du 29 juin 2023****n°012****page 1/2****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'une parcelle de terrain Lieu-dit Plaisance Nord à Châtellerault**

La commune a été sollicitée par Monsieur Laurent TOUBIANA, propriétaire de la parcelle DX n°41 située 175 route de Richelieu à Châtellerault. Il souhaite se porter acquéreur de la parcelle ZB n°55, Lieu-dit Plaisance Nord à Châtellerault.

Cette parcelle a été acquise en 2005 en vue de constituer une réserve foncière économique. Elle est située en zone A (agricole) du PLU et bordée par un emplacement réservé n°12 inscrit au profit de l'Etat pour l'élargissement de l'A10.

Aujourd'hui, cette parcelle n'a plus d'utilité pour la commune. Monsieur TOUBIANA souhaite utiliser ce terrain situé en face de sa propriété pour y faire un jardin. L'ensemble sera alors intégré visuellement dans la continuité de sa propriété.

Il est proposé au conseil de se prononcer sur la cession de la parcelle cadastrée section ZB n°55, d'une contenance de 5 426 m², au prix de 1,11 €/m².

* * * * *

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,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20230629-012

du 29 juin 2023

n°012

page 2/2

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 l'avis du domaine en date du 1er février 2023,

VU la promesse d'achat signée en date du 4 avril 2023,

CONSIDERANT que cette parcelle relève du domaine privé de la commune,

CONSIDERANT que cette parcelle n'est pas utile à la commune,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- de céder la parcelle non bâtie cadastrée section ZB n°55, située Lieu-dit Plaisance Nord à Châtellerault, pour une contenance totale de 5 426 m², au profit de Monsieur Laurent TOUBIANA, domicilié 14 rue Chomel à Paris (75007) ou à toute autre personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, au prix de 1,11 euro par mètre carré.
- 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 Gilbert Lesourd, notaire à Châtellerault, aux frais de l'acquéreur.

Vote : Adopté à l'unanimité

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

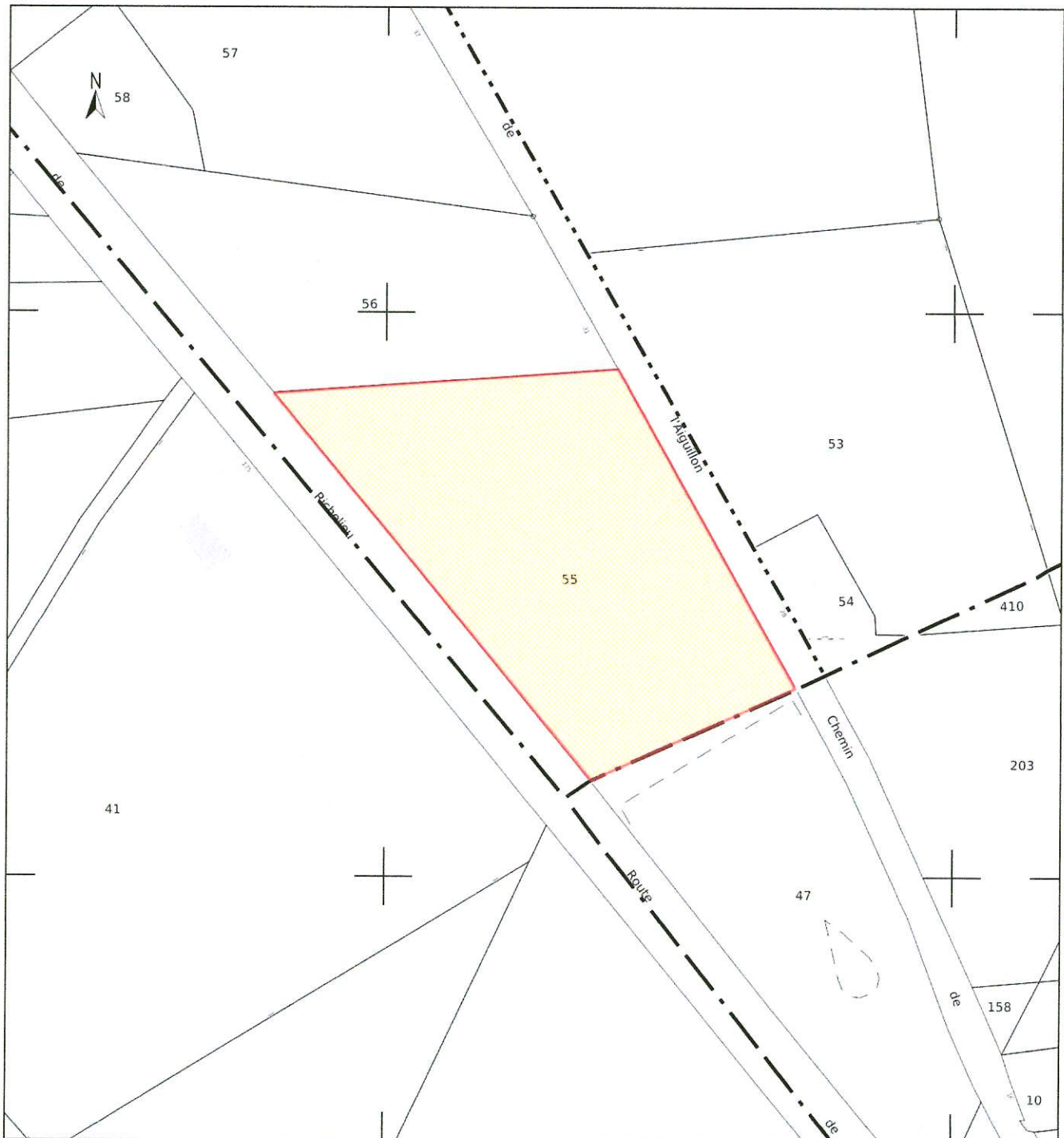


La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du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

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Cession parcelle ZB 55 - Lieu-dit Plaisance Nord



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 : ddfp86.pgd.domaine@ddfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Courriel : isabelle.aime@ddfp.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 74

Réf DS : 10880163

Réf OS : 2022-86066-93270

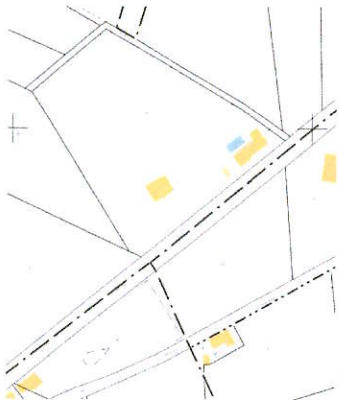
Le 01/02/2023

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 :

Parcelle en zone A

Adresse du bien :

Lieu dit Plaisance 86100 Châtelleraut

Valeur :

5 900 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Lysiane CHARPENTIER

2 - DATES

de consultation :	15/12/2022
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 :	15/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

La commune a été sollicitée par M. Toubiana, propriétaire de la parcelle DX 41 sise 175 route de Richelleu. Il souhaite se porter acquéreur de la parcelle communale ZB 55, Plaisance Nord à Châtelleraut. Il souhaite faire un jardin dans la continuité de sa maison car il se situe dans son prolongement avec dans un de ces axes une allée de maronniers.

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).

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

Située aux confins du Poitou et de la Touraine, sur les bords de la Vienne, la commune 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.

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	ZB 55	Lieu dit Plaisance	5 426 m ²	Terrain en zone A
		TOTAL	5 426 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles

Parcelle non bâtie en zone agricole.

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

ZoneA au PLU adopté le 28/06/2018, modification simplifiée le 13/02/2020.

Cette zone correspond au secteur agricole.

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 de 6 000 m² dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer entre juillet 2019 et juillet 2022.

BIENS NON BATIS – VALEUR VÉNALE						
N°	DATE	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE	URBANISME	PRIX
1	09/06/2022	ANTRAN	ZC 117	1 576	A	1200
2	25/05/2021	CHATELLERAUT	AC 54	5 567	A	1000
3	24/09/2021	CHATELLERAUT	AC 54	5 567	A	1680
4	09/03/2020	CHATELLERAUT	AY 153	4 591	A	4500
5	14/09/2021	CHATELLERAUT	AY 153	4 591	A	5000
6	18/12/2021	THURE	VA 191, 192	2 460	A	800
7	09/12/2021	THURE	ZP 37	2 260	A	1300
					MOYENNE	0,60
					DOMINANTE	1

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

Pour l'évaluation, la valeur haute des termes sur la commune de Châtelleraut soit 1,09 € HT au m² sera retenue, pour tenir compte de la proximité de la parcelle avec la zone urbanisée. De plus le terme retenu bien qu'en zone A est lui aussi proche des zones urbanisées. Ce terme peut donc être considéré comme privilégié.

Soit une valeur vénale de : 1,09 € x 5 426 m² = 5 914,34 €, arrondie à 5 900 €

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 5 900 €

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 5 310 €.

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 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 é 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 SECRÉT 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 la Directrice et par délégation,



Isabelle AIME

Inspecteur des Finances Publiques

