

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal
012****ACTE N° CM-20231212-****du 12 décembre 2023****n°012****page 1/4****EXTRAIT :****Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (26) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Jean-Claude BAUDRY, Gilles MAUDUIT, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, Patricia BAZIN, Isabelle MIGUET, David SIMON

POUVOIRS (13) : Michel DROIN donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Frédérique NAUD-COLAS donne pouvoir à Maryse LAVRARD
Gwenaëlle PRINCET donne pouvoir à Yasin ERGÜL
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Evelyne AZIHARI
Elsa FARHAT donne pouvoir à Thomas BAUDIN
Séverine BART donne pouvoir à Jeannie MARECOT
Yves TROUSSELLE donne pouvoir à Françoise MERY
Isabelle DUCHET donne pouvoir à Anne-Florence BOURAT
Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Hubert PREHER
Amine MESSAOUDENE donne pouvoir à Patrice CANTINOLLE
Jacques MELQUIOND donne pouvoir à Michel FRESNEAU
Ahmed BEN DJILLALI donne pouvoir à Manuel COSTA NOBRE
Stéphane VERDIER donne pouvoir à Isabelle MIGUET

EXCUSES (0) :

Nom du secrétaire de séance : Manuel COSTA NOBRE

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Cession par la commune de Châtellerault de deux parcelles situées avenue d'Argenson et lieu-dit La Désirée**

La convention cadre n°86-14-006, signée le 5 novembre 2014 par la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et par l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, a été modifiée par l'avenant n°1 à la convention cadre signé en 2019. Cette convention fixe les critères d'intervention de l'EPF-NA sur le territoire communautaire pour assurer des missions de portage foncier avec les communes membres. Son intervention foncière est effectuée par le biais de conventions opérationnelles signées par l'EPF-NA, la commune concernée et l'agglomération.

La convention opérationnelle multi-sites n°86-16-019 en date du 13 mai 2016 et son avenant n°1 signé le 12 novembre 2019 portaient sur le renouvellement urbain de plusieurs sites vacants et en friche.

Dans ce cadre, le site de la STAR a été acquis par l'EPF-NA en 2019. Ce site se compose des parcelles AW n°51, 247 et 248, propriétés de l'EPF-NA et des parcelles AW n°296 et 299, propriétés de la commune de Châtellerault, ces parcelles sont situées 21 avenue d'Argenson et rue de la Désirée à Châtellerault et représentent une superficie totale d'environ 20 568 m².

Afin de permettre la reconversion de ce site, a été mise en place la convention réalisation n°86-22-067 le 20 octobre 2022 entre la collectivité et l'EPF-NA. Désormais, la dépollution de ce site

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal
012****ACTE N° CM-20231212-****du 12 décembre 2023****n°012****page 2/4**

constitue la nouvelle étape que la collectivité réalise actuellement par l'intermédiaire de l'EPF-NA. Cette dépollution permettra de viabiliser ce terrain afin d'y accueillir une activité de loisirs.

La Société Civile Verinvest, constructeur et exploitant de centres récréatifs, a fait connaître à la collectivité et l'EPF-NA son souhait d'implanter une structure au sein de la commune de Châtellerault sur les parcelles cadastrées section AW n°51, 247, 248, 296 et 299, après dépollution du site. Cette acquisition a été proposée à la commune de Châtellerault et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine au prix de 410 000 euros, ce qui a été autorisé par la délibération n°8 du Conseil Municipal du 29 juin 2023.

Les parcelles appartenant à la commune ayant été estimées au prix de 60 400 € HT par le service du Domaine, la ventilation du prix total de 410 000 € HT sera faite à hauteur de 349 600 € HT pour la vente des parcelles AW n°51, n°247 et n°248 appartenant à l'EPFNA et à hauteur de 60 400 € HT pour les parcelles AW n°296 et n°299 appartenant à la commune. Ces cessions au profit de la société civile Verinvest seront indissociables l'une de l'autre.

Aussi, il est proposé au conseil municipal de se prononcer au sujet d'une cession des parcelles cadastrées section AW n°296 et 299, situées au 21 avenue d'Argenson et rue de la Désirée à Châtellerault pour une superficie d'environ de 2 415 m² au prix de 60 400 euros hors taxes.

* * * * *

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 à la libre gestion des biens 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 l'article L.300-1 du code de l'urbanisme relatif aux actions ou opérations d'aménagement conduites par les personnes publiques,

VU les articles L.210-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs au droit de préemption urbain,

VU le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal
012****ACTE N° CM-20231212-****du 12 décembre 2023****n°012****page 3/4**

VU le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 relatif à la nouvelle dénomination de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et à la modification de son périmètre d'intervention,

VU la délibération n°8 du bureau du 13 octobre 2014 relative à la convention-cadre n° 86 - 14 - 006 relative à la mise en oeuvre du plan pluriannuel d'intervention sur le territoire communautaire du 5 novembre 2014,

VU la délibération n°14 du conseil municipal du 7 avril 2016 relative à l'approbation de la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 en date du 13 mai 2016,

VU la délibération n°13 du bureau du 1er avril 2019 relative à l'avenant n°1 à la convention-cadre n°86-14-006 relative à la mise en oeuvre du plan pluriannuel d'intervention sur le territoire communautaire en date du 13 juin 2019,

VU la délibération n°15 du conseil municipal du 19 septembre 2019 relative à l'avenant n°1 à la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 en date du 12 novembre 2019,

VU la délibération n°10 du conseil municipal du 29 septembre 2022 relative à la convention de réalisation n°86-22-067 en date du 20 octobre 2022 ,

VU la délibération n°08 du conseil municipal du 29 juin 2023, relative à la cession du site de la STAR,

VU la convention-cadre n°86-14-006 relative à la mise en oeuvre du plan pluriannuel d'intervention sur le territoire communautaire du 5 novembre 2014, et l'avenant n°1 en date du 13 juin 2019,

VU la convention opérationnelle multisites n°86-16-019 en date du 13 mai 2016, et de l'avenant n°1 en date du 12 novembre 2019,

VU le programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

VU le règlement d'intervention de l'Établissement Foncier de Nouvelle Aquitaine,

VU la convention de réalisation n°86-22-067 en date du 20 octobre 2022 en faveur de la reconversion de la friche STAR ci-annexée,

VU la lettre d'intention signée le 03 avril 2023 par Monsieur VERGNE Thomas, Monsieur VERGNE Florent et Monsieur VERGNE Romain, cogérants de la Société civile Verinvest, ci-annexée,

VU l'avis du service du Domaine en date du 22 juin 2023, estimant la valeur de ces parcelles à 60 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

CONSIDÉRANT que la cession de cette friche permettra la reconversion d'un site abandonné, dégradé et pollué,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal
012****ACTE N° CM-20231212-****du 12 décembre 2023****n°012****page 4/4**

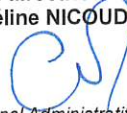
CONSIDÉRANT l'intérêt d'accompagner le développement d'activités de loisirs afin de redynamiser et requalifier cette entrée de ville,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- de céder les parcelles cadastrées section AW n°296 et 299, situées au 21 avenue d'Argenson et rue de la Désirée à Châtellerault (86100), d'une surface totale d'environ 2 415 m², au bénéfice de la Société civile Verinvest, demeurant au 114 avenue Général de Gaulle à Libourne (33500), ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix total de 60 400 euros hors taxes. Cette cession est conditionnée à l'obtention, par l'acquéreur, d'un permis de construire et est indissociable de l'acquisition des parcelles AW n°51, 247 et 248, par l'acquéreur. L'acte authentique devra être signé dans un délai de 12 mois à compter de la présente délibération.
- d'autoriser l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, demeurant au 107 Boulevard du Grand Cerf à Poitiers, à céder les parcelles cadastrées section AW n°51, 247 et 248, situées au 21 avenue d'Argenson et rue de la Désirée à Châtellerault (86100), d'une surface totale d'environ 18 158 m², au bénéfice de la Société Civile Verinvest, demeurant au 114 avenue Général de Gaulle à Libourne (33500), ou à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant un prix total de 349 600 euros hors taxes. Cette cession est conditionnée à l'obtention, par l'acquéreur, d'un permis de construire et est indissociable de l'acquisition des parcelles AW n°296 et 299, par l'acquéreur. L'acte authentique devra être signé dans un délai de 12 mois à compter de la présente délibération.
- d'autoriser l'acquéreur à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur ce terrain.
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique aux frais de l'acquéreur, qui s'y engage expressément, en l'étude de Me Adeline ROBIN-MOREAU notaire à Châtellerault, représentant la Commune de Châtellerault, auquel sera associé Me François VIEN-GRACIET notaire à Libourne, représentant Verinvest.

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

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.pgp.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 : 12368385

Réf OSE : 2023-86066-32792

Le 22/06/2023

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Parcelles en en zone U2I

Adresse du bien :

25 Avenue d'Argenson et lieu dit « la Désirée » 86100
Châtelleraut

Valeur :

60 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Jérémy SOQUET

2 - DATES

de consultation :	27/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	15/07/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/04/2023

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

Dans le cadre de sa convention opérationnelle « multi-sites » avec l'EPFNA, le portage foncier du site de la STAR par l'EPFNA a été décidé. Ainsi, l'EPFNA a acquis ce site le 20 novembre 2019 soit les parcelles AW 51, 247 et 248, situées à proximité immédiate des parcelles AW 296 et AW 299 dont la Commune de Châtelleraut est propriétaire. Ce site ayant subi une pollution élevée (hydrocarbures, amiantes), après dépollution du site, la collectivité envisage de le céder pour l'implantation d'un centre récréatif.

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.

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

Deuxième ville du département derrière Poitiers, elle compte 31 801 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, Châtellerauld est une des deux sous-préfectures du département.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau
La ville de Châtellerauld 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
CHATELLERAULT	AW 296	Lieu dit « la Désirée »	263 m²	Terre en zone U2I
CHATELLERAULT	AW 299	25 Avenue d'Argenson	2 153 m²	Terre en zone U2I
		TOTAL	2 415 m²	

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles
Parcelles non bâties en zone U2I.

5 – SITUATION JURIDIQUE
5.1. Propriété de l'immeuble
Commune de Châtellerauld
5.2. Conditions d'occupation
Immeubles libres d'occupation.

6 - URBANISME
Règles actuelles
Les parcelles se situent en zone U2I au PLU adopté le 28/06/2018, modification simplifiée le 13/02/2020.

Les zones U2 correspondent aux tissus urbains mixtes et diversifiés des quartiers, issus à la fois de l'extension de la ville au cours des XIX^e et XX^e siècles, et à la fois correspondant aux extensions pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Ce sont des secteurs principalement d'habitat, qui acceptent activités, services, commerces (sous conditions) et bâtiments annexes d'habitation. Le bâti, généralement de densité moyenne, pourra être construit en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend plusieurs sous secteur dont :

U2I correspond au secteur de la STAR au sein duquel sont autorisées, en complément des destinations autorisées au sein de la zone U2 les constructions, aménagements et travaux à destination d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées aux activités de loisirs.

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 200 m² et 3 000 m² dans un rayon de 5 km autour du bien à évaluer, entre décembre 2021 et décembre 2022.

BIENS NON BATIS – VALEUR VÉNALE						
N°	DATE MUTATION	COMMUNE	CADASTRE	SURFACE TERRAIN	URBANISME	PRIX /m²
1	29/11/2022	CHATELLERAULT	CK 330	955	U2	39 000
2	14/09/2022	CHATELLERAULT	AH 458, 459, 462, 463	751	U2	18 000
3	16/03/2022	CHATELLERAULT	AL 32	823	U2	18 000
5	04/02/2022	CHATELLERAULT	CR 313	1 203	U2	57 744
6	10/02/2022	CHATELLERAULT	BV 643	2 661	U2	70 000
7	17/12/2021	CHATELLERAULT	EL 431	337	Uy	8 425
					MOYENNE	31
					DOMINANTE	24
						OBSERVATIONS
						non desservie en eau et asst. non viabilisé
						non viabilisé
						pour la construction d'un parking de covoiturage

Les prix s'entendent HT au m².
Pour information, les terrains de la STAR ont été acquis par l'EPFNA au prix de 184 726,90 € par acte du 20/11/2019 suite à préemption en révision de prix. La valeur avait été fixée par arrêt de la cour d'appel du 04/07/2019, qui tenait compte de la pollution des terrains. La valeur au m² des parcelles concernées par la préemption est donc de : 184 726,90 € / 18 153 m² = 10,18 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue
Pour l'évaluation, la valeur dominante sera retenue, arrondie à 25 € HT au m²
Soit une valeur vénale de : 25 € x 2 415 m² = 60 375 € arrondie à 60 400 €
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 60 400 €
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 54 360 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (ID : 008521860066-20231212-OM_20231212_012-DE 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 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
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 la Directrice et par délégation,



Isabelle AIME

Inspecteur des Finances Publiques

Commune :
CHATELLERAULT

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 15/12/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Reçu en préfecture le 14/12/2023

Publié le

ID : 086-218600666-20231212-CM 20231212 012-DE

15, rue de Slovénie CS 60565 86021
86021 POITIERS Cedex
tél. 05 49 38 24 24 -fax
sdif.vienne@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



