

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240617-018

du 17 juin 2024

n°018

page 2/3

Il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur la cession de cet immeuble bâti aux conditions ci-dessus présentées.

* * * * *

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 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consistance du domaine public des collectivités territoriales,

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 décision du conseil d'administration de la SEM Habitat Pays Châtelleraudais en date du 30 mars 2022 relative à l'apport en nature du bâtiment Palissy par la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault,

VU l'avis du domaine en date du 25 janvier 2023, estimant la valeur vénale du bien à 700 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

CONSIDERANT la demande de la SEM Habitat Pays Châtelleraudais de bénéficier d'apport en nature de patrimoine, notamment économique, afin que soit augmentée la participation de la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault à son capital,

CONSIDERANT la nécessité de proposer des bureaux qualitatifs aux entreprises afin de renforcer l'attractivité économique du territoire,

CONSIDERANT que le bâtiment du Palissy nécessite des travaux de mise en accessibilité et d'amélioration du confort thermique afin d'améliorer les conditions d'accueil des locataires actuels et futurs,

CONSIDERANT que le coût des travaux estimé à 300 000 € HT implique une baisse du prix de vente par rapport à l'estimation du Domaine, pour le porter à 500 000 euros HT,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation ACTE N° BC-20240617-018

du 17 juin 2024

n°018

page 3/3

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- de céder l'immeuble bâti situé 5 rue Jean Perrin à Châtellerault, cadastré section EL n°331, d'une contenance de 2 523 m², pour une surface utile d'environ 970 m² au profit de la SEM Habitat Pays Châtelleraudais dont le siège social est situé 2 – 4 rue Auguste Rodin à Châtellerault (86100), par un apport en nature valorisé à hauteur de 500 000 euros venant augmenter le capital social de la SEM,
- d'autoriser la SEM Habitat Pays Châtelleraudais à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour les travaux de requalification du bâtiment à effectuer,
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique en l'étude de Maître MAGRE, notaire à Châtellerault, aux frais de l'acquéreur.

Vote : Adopté à l'unanimité

POUR : 18

CONTRE :

NE PREND PAS PART AU VOTE / ABSTENTIONS : 5 M. ABELIN, M. PICHON, M. DROIN, Mme LAVRARD + 1 pouvoir (M. MEUNIER).

Pour ampliation,
Pour le président 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



Département :
VIENNE

Commune :
CHATELLERAULT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 18/06/2024

Reçu en préfecture le 18/06/2024

Publié le



ID : 086-248600413-20240617-BC_20240617_018-DE

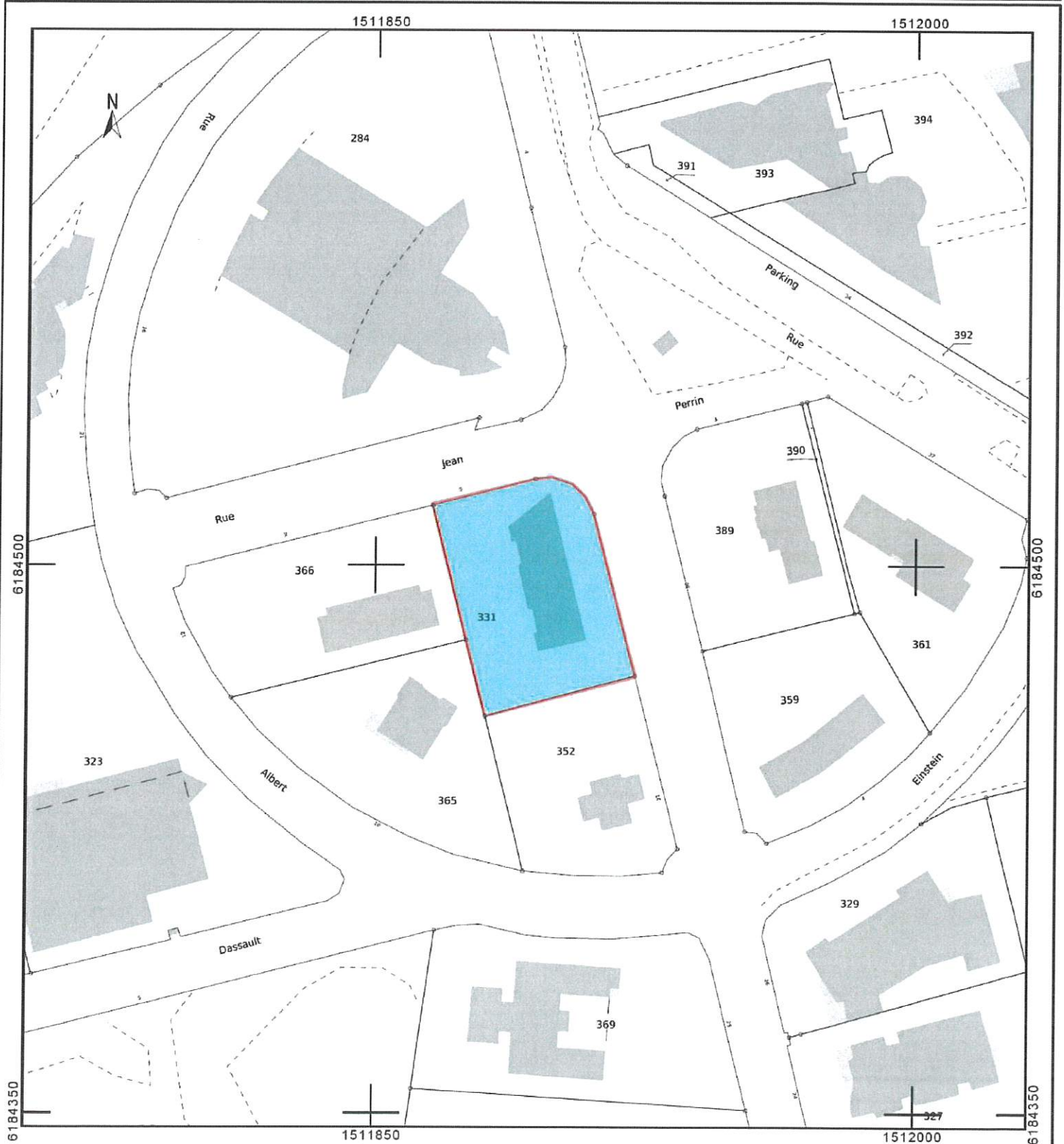
Section : EL
Feuille : 000 EL 01

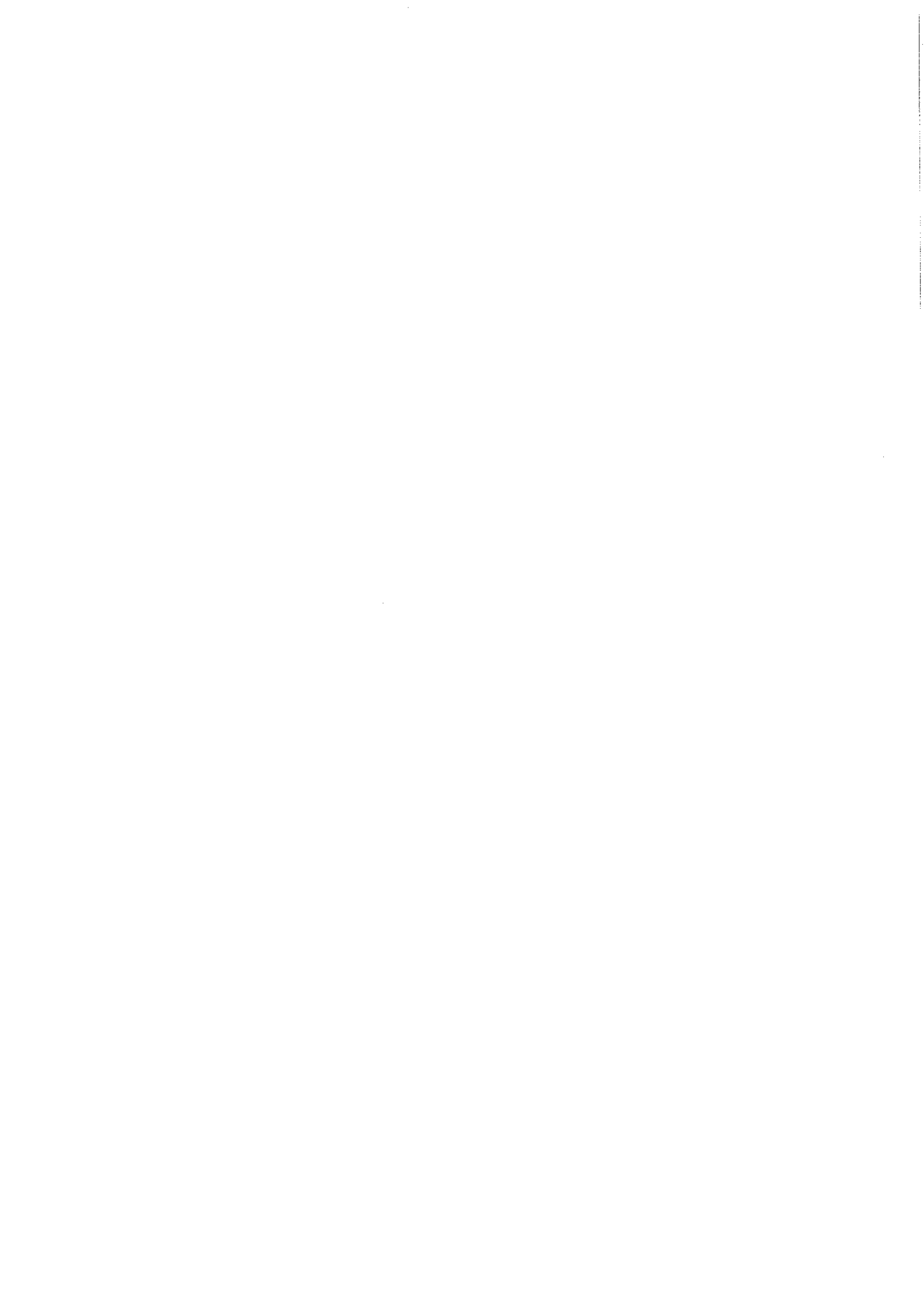
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 22/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

Cession bâtiment Le Palissy







Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/01/2023

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.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
publiques de la Vienne

à

Monsieur le Président

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Isabelle AIME

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

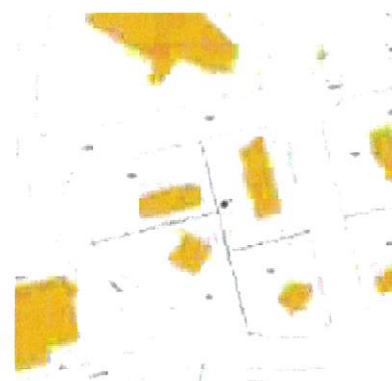
Téléphone : 05 49 00 85 74

Réf DS : 10741526

Réf OSE : 2022-86066-89705

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 :

Immeuble « le Palissy » - bureaux

Adresse du bien :

5 rue Jean Perrin 86100 Châtelleraut

Valeur :

700 000 €, 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 :	01/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	28/02/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/12/2022
du dossier complet :	20/12/2022

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 :	

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

Le bâtiment d'activités économiques « Le Palissy » situé dans la zone du Sanital, actuellement propriété de la Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, va être cédé à La SEM Habitat. Le projet est de transférer la gestion locative à la SEM, l'immeuble sera dédié aux entreprises, en complémentarité de la pépinière d'entreprise.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châtellerault 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, elle est à cheval sur 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
Châtelleraut	EL 331	5 rue Jean Perrin	2 523 m ²	Bureaux en R+1 pour 970 m ² de surface utile
TOTAL			2 523 m ²	

4.4. Descriptif et surfaces des immeubles

L'immeuble « Le Palissy », édifié en 2001, est constitué de bureaux et espaces communs en R+1. La surface utile totale est d'environ 970 m². Les locaux sont en partie loués (514 m²) et en partie occupés par les services de Grand Châtelleraut (456 m²). L'immeuble dispose d'une quarantaine de places de stationnement sur la parcelle.

Les surfaces ci-dessus sont celles transmises par le consultant.

Les surfaces déclarées au cadastre pour les parties principales sont respectivement de 500m² et 460m².

Ces surfaces sont cohérentes, de plus une vérification a été réalisée à partir des plans fournis.

Pour l'évaluation ce sont les surfaces transmises par le consultant à l'appui des plans qui seront retenues, soit : 970 m² (surface utile).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Châtelleraut

5.2. Conditions d'occupation

Immeuble en partie loué.

6 - URBANISME

Règles actuelles

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

Extrait du rapport de présentation : Les zones UY sont destinées à des activités économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat.

La zone UY comprend les sous-secteurs suivants :

UY correspondant aux zones à vocation principale industrielle, artisanale (non commerciale), entrepôts, bureaux, hôtels, commerce de gros... ;

UYi correspondant aux secteurs à vocation d'activités impactés par le PPRI et localisés au sein de la zone UY.

UYazi correspondant aux secteurs à vocation d'activités concernés par les Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et localisés au sein de la zone UY.

UYa correspondant à la zone de l'Etang où les constructions nouvelles, notamment à destination commerciale, artisanale, industrielle, tertiaire sont autorisées.

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.

Une corroboration sera réalisée par la méthode par le revenu qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Au cas particulier, l'immeuble a vocation à être loué, et sa valeur dépend du revenu qu'il pourra générer.

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 biens professionnels à usage de bureaux ayant une surface utile comprise entre 200 m² et 1 000 m² dans un rayon de 5 km autour du bien à évaluer entre juillet 2019 et juillet 2022.

Bien bâti : bureaux - valeur vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	surface utile	urbanisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	17/06/2021	CHATELLERAULT	AK 510, 511	481		400 000	831,60	
2	14/09/2020	CHATELLERAULT	EO 375	250		180 000	720,00	
3	22/04/2022	CHATELLERAULT	CP 186, 219	560		400 000	714,29	
4	29/06/2022	CHATELLERAULT	AV 287	549		535 000	974,50	
5	28/01/2021	CHATELLERAULT	EN 145	380		278 000	731,58	
MOYENNE							794,39	
MEDIANE							731,58	

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

Pour l'évaluation, la valeur dominante de 722 €/m² sera privilégiée, inférieure à la valeur moyenne pour tenir compte de la dimension de l'immeuble à évaluer dans sa totalité.

Soit une valeur vénale de : $722 \text{ €} \times 970 \text{ m}^2 = 700\,340 \text{ €}$, arrondie à 700 000 €

Pour corroborer cette valeur la méthode par le revenu sur les parties louées sera appliquée.

Pour certains des termes de comparaison le loyer annuel était indiqué dans l'acte ce qui permet de dégager une tendance pour le taux de rentabilité.

DATE DE L'ACTE	COMMUNE	PARCELLE	PRIX en €	LOYER ANNUEL en €	SURFACE en m ²	PRIX en € au m ²	LOYER en € au m ²	Taux de rentabilité en %
17/06/2021	CHATELLERAULT	AK 510, 511	400 000	36 000	481	831,60	74,84	9,00
29/06/2022	CHATELLERAULT	AV 287	535 000	58 000	549	974,50	105,65	10,84
28/01/2021	CHATELLERAULT	EN 145	278 000	20 285	380	731,58	53,38	7,30
							Taux moyen	9,05
							Taux médian	9,00

Pour l'immeuble à évaluer, le consultant a transmis un tableau d'occupation des surfaces indiquant les loyers perçus en 2021.

Surfaces Le Palissy RDC	Surfaces m ²	loyer HT	charges HT	Loyer HT/m ² /mois	Charges HT/m ² /mois	TTC	TTC/m ²
Cabinet médical	184,22	1 596,00	210,00	8,66	1,14	2 167,20	11,76
Hot line	71,98						
Gory associés	111,35	976,34	145,00	8,77	1,30		
Stockage Médiathèque du Lac	34,00						
espaces communs	57,73						
IFE	27,14	246,61	35,00	9,09	1,29		
surface totale	486,42						
Surfaces Le Palissy 1er étage		loyer HT	charges HT	Loyer HT/m ² /mois	Charges HT/m ² /mois	TTC	TTC /m ²
AMI	28,00	242,48	30,00	8,66	1,07	326,98	11,68
Surface totale louée	514,42	3 061,43					
Loyer médian HT / m ² / mois							
Service Economie et Entreprises	172,91	-	-				
Service Développement durable	173,77	-	-				
espaces communs	111,74						
surface totale	1 000,84						
				Loyer moyen HT / m ² / mois	8,80		
				Loyer médian HT / m ² / mois	8,72		

Les baux indiquent que les loyers sont actualisés en fonction de l'indice ICC ou de l'indice des loyers commerciaux :

Surfaces Le Palissy RDC	indice révision	indice révision connu	loyer / mois révisé	loyer annuel révisé
Cabinet médical	ICC T2 2020 1753	T3 2022 : 2037	1 854,56	22 254,78
Hot line				
Gory associés	ICC T2 2020 1753	T3 2022 : 2037	1 134,51	13 614,18
Stockage Médiathèque du Lac espaces communs				
IFE	L Cx T2 2020 115,42	T3 2022 : 126,13	269,49	3 233,92
surface totale				
Surfaces Le Palissy 1er étage				
AMI	L Cx T2 2018 112,59	T3 2022 : 126,13	271,64	3 259,69
Surface totale louée				
Loyer médian HT / m ² / mois				
Service Economie et Entreprises				
Service Développement durable				
espaces communs				
		Total	3 530,21	42 362,56

Soit un loyer annuel actualisé arrondi à **42360 €**.

La valeur vénale de la partie louée est de : 514 m² x 722 € = 371 108 €

Soit un taux de rentabilité de $\frac{42\,360\,€}{371\,108\,€} \times 100 = 11,41\%$

Le guide de l'évaluateur (tome 5 page 79) précise que sur les marchés atones, applicable au marché de Châtelleraut, ou pour des immeubles obsolètes nécessitant une restructuration d'ensemble, les taux non primes peuvent atteindre des niveaux élevés de l'ordre de 10 %.

Le taux de rendement maximum sur l'échantillon est de 10,84 %, un taux à 11,41 % semble donc cohérent en raison du bien à évaluer et du marché local.

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 **700 000 €**

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 630 000 €.

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 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 la Directrice et par délégation,
La responsable de la mission domaniale



Florence COUTON
Inspectrice divisionnaire des finances publiques

Envoyé en préfecture le 18/06/2024

Reçu en préfecture le 18/06/2024

Publié le

S²LOW

ID : 086-248600413-20240617-BC_20240617_018-DE

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.