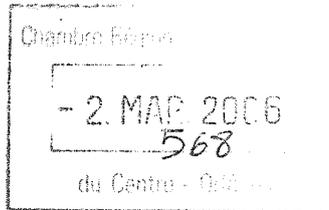


Gre



Direction Générale
 Secrétariat Général
 Affaire suivie par Jean-Claude NOUHANT
 ☎ 02.54.08.70.52
 Nos réf. : JCN/VB – 2006/107



Le Président à

Monsieur Michel-Pierre PRAT
 Président de la Chambre Régionale des
 Comptes du Centre
 15, rue d'Escures
 BP 2425
 45032 ORLEANS cedex

Châteauroux, le 28 février 2006

Objet : *Précisions sur les observations
 définitives du 18 janvier 2006*

être recommandée avec accusé de réception

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu le 13 février, le rapport d'observations définitives arrêté par la Chambre le 18 janvier 2006. Celui-ci ne nécessite pas de réponses particulières.

Cependant, je souhaite apporter des précisions sur le chapitre IV-2 – le Centre Colbert - "l'acquisition du site" page 18/25 du rapport. En effet, je complète la réponse que j'avais faite par écrit le 13 décembre 2005.

Observations de la Chambre :

"Par délibération en date du 19 janvier 2001, le Conseil Communautaire a décidé d'acquérir les bâtiments du site SEITA au prix engagé par la ville, déduction faite de la partie déjà commercialisée par celle-ci (estimée à 686.020,58 € dans la délibération). Le prix de vente a donc été fixé à 958.752,02 € pour une estimation des domaines de 2.927.630,93 €."

Précisions :

- ➔ Acte d'achat du site par la ville de Châteauroux
 (acte du 9 juillet 1999) 914.694,10 € (6.000.000 F)
- ➔ Vente par la ville de Châteauroux à la société "Centre
 Colbert" (actes des 11 juillet et 8 août 2000) 228.673,53 € (1.5000.000 F)
- ➔ Vente par la ville de Châteauroux à la CAC
 (acte du 9 avril 2001) 686.020,58 € (4.5000.000 F)

La délibération du Conseil Communautaire du 19 janvier 2001 prévoyait bien l'achat du "site de la SEITA" au prix de 4.500.000 F en conformité avec l'estimation du Service des Domaines du 1^{er} décembre 2000.

Le chiffre relevé par la Chambre à savoir 2.927.630,93 € (19.204.000 F) correspond à l'estimation globale par le Service des Domaines comprenant le transfert de plusieurs bâtiments et des terrains dont le Centre Colbert pour 686.020,58 € (4.500.000 F).

Je vous adresse une copie de la délibération du Conseil Communautaire du 19 janvier 2001 et de l'avis du Service des Domaines du 1^{er} décembre 2000.

A titre d'information, je vous indique que le rapport pourrait être présenté au Conseil Communautaire du 30 mars prochain.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Jean-François MAYET

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the printed name.

Séance du 19 janvier 2001

L'an deux mille un

le 19 janvier, à dix-huit heures trente

le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire et en séance publique,
à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Yves GATEAUD, Président.

Etaient présents la majorité des membres en exercice.

ORDRE DU JOUR :

Le Président certifie
que la présente décision publiée le **22 JAN. 2001**
et transmise au représentant de
l'Etat le **26 JAN. 2001**
est exécutoire.

Châteauroux, le **26 JAN. 2001**
Le Président,

**Pour le Président,
Le Vice-Président**

4 – Transferts des biens à la Communauté d'Agglomération
Castelroussine – Patrimoine de la Commune de
Châteauroux



M. le Rapporteur :

Créée par l'arrêté préfectoral n°99-E-3736 du 29 décembre 1999, la Communauté d'Agglomération Castelroussine, conformément à l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, exerce de plein droit au lieu et place des communes membres des compétences en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace.

Dans ce cadre, la structure communautaire a défini par délibération en date du 6 avril 2000, la liste des pôles économiques d'intérêt communautaire. Parmi ceux-ci, la commune de Châteauroux dispose du plus grand ensemble à vocation économique à transférer à la communauté à savoir :

- *Zone d'activités des Chevaliers*

La Ville de Châteauroux dispose de 224.454 mètres carrés de terrains (un document d'arpentage précisera la surface exacte) en cours de viabilisation sur la zone qui accueille un bâtiment en location vente à la société PGA Electronics (cadastré BW 207 lot 2)

- *Zone d'activités des Fadeaux*

La Ville de Châteauroux dispose de 41.006 mètres carrés de terrains à vocation économique ainsi que deux ateliers occupés respectivement par la direction départementale de LA POSTE (cadastré AY 142) et la société STAR ECLAT (cadastré AY 141), et une construction à usage de bureaux occupée par la société DALKIA (cadastré AY 135).

.../...

- *Zone d'activités des Ingrains*

Cette zone ne disposant plus de terrains disponibles, il n'est donc plus envisageable de procéder au transfert de biens.

- *Zone d'activités du Buxerieux*

La ville de Châteauroux ne disposant pas de terrains disponibles sur le site, il n'y a donc pas lieu d'en transférer à la Communauté d'Agglomération. Cependant, la Ville est propriétaire d'un bâtiment en location vente (cadastré BH 559) à disposition de la société Baby Confection qui entre dans le champ de compétence de la Communauté.

- *Zone d'activités en devenir de la Margotière*

Cette zone de 143.635 mètres carrés (un document d'arpentage précisera la surface exacte), qui constitue une réserve foncière, n'a pas encore fait l'objet de travaux de viabilisation, mais constitue un futur pôle de développement économique de l'agglomération. C'est pourquoi, il convient désormais de l'intégrer dans le champ de compétence de la Communauté d'Agglomération Castelroussine en la déclarant d'intérêt communautaire et d'acquérir l'emprise correspondante.

- *Site des anciens établissements de la SEITA (cadastré BL 799)*

Il s'agit d'un bâtiment récemment acquis par la Ville et dont une partie a déjà été commercialisée.

- *Site des anciens établissements BOUSSAC (Cide 36-Pépinière d'entreprises) (cadastré BN 1098)*

Il s'agit d'un immeuble rénové, de bureaux et d'ateliers, occupés par CIDE 36, la SEMCLO, et le Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT).

Les articles L.1321-1 à L.1321-5 du C.G.C.T. fixent les conditions légales de transfert entre les communes membres et la Communauté d'Agglomération, mais il est possible lorsque le nouvel établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière de zone d'aménagement économique ou de zone d'aménagement concerté, de prévoir d'autres conditions financières et patrimoniales proposées par les communes, suivant l'approbation à la majorité qualifiée des Conseils Municipaux des Communes membres de la communauté d'agglomération.

Par délibération en date du 17 novembre 2000, la Communauté d'Agglomération Castelroussine a approuvé le résultat de l'évaluation des charges transférées à la Communauté d'Agglomération Castelroussine ainsi que les modalités financières du transfert des biens. Il a été ainsi retenu les principes suivants :

a) Les terrains non aménagés sont cédés à la structure communautaire pour un franc. Cela concerne les terrains de la Z.A. de la Margotière

b) Les terrains en cours d'aménagement sont cédés à la communauté pour un franc. Cela concerne, à la fois les terrains des Z.A. des Chevaliers et des Fadeaux.

c) Les bâtiments objet d'un contrat de location simple sont cédés pour 1 franc. Ceci concerne les bâtiments suivants :

- Atelier occupé par La Poste, 1, rue du Rondeau
- Atelier occupé par Star Eclat, 3, rue du Rondeau
- Immeuble à usage de bureaux occupé par la société Dalkia , 18, rue du Rondeau
- Bâtiment occupé par CIDE 36, le CNFPT et la Semclo, 3, place de la gare

d) Les bâtiments objet d'un contrat de location vente sont cédés sur la base de la valeur actuelle nette des loyers restants dûs contractuellement à la date du 31 décembre 2000. Il s'agit des bâtiments suivants :

- Bâtiment en location vente à la société Baby Confection pour une valeur actuelle nette de 443.000 francs (quatre cent quarante trois mille francs)
- Bâtiment en location vente à la société PGA Electronics pour une valeur actuelle nette de 1.346.000 francs (un million trois cent quarante six mille francs)

e) En ce qui concerne le transfert des bâtiments du site de la Seita, il a été décidé de le transférer au coût engagé par la Ville de Châteauroux après déduction du montant de la partie déjà commercialisée par cette dernière soit pour un montant de 4.500.000 francs (quatre millions cinq cent mille francs).

La Communauté d'Agglomération Castelroussine a demandé l'avis des services fiscaux sur l'ensemble du patrimoine de la Ville de Châteauroux à transférer par cession et correspondant à la liste sus décrite. Le service des Domaines a estimé l'ensemble cédé à 19.204.000 F (dix neuf millions deux cent quatre mille francs)

Considérant qu'il est d'intérêt général de céder les biens immobiliers susvisés à la Communauté d'Agglomération Castelroussine, pour la réalisation de son objet communautaire, dont la contrepartie pour les communes membres est de s'intégrer au sein d'une structure disposant d'un projet commun de développement pour l'agglomération castelroussine conformément à la jurisprudence du conseil d'Etat du 3 novembre 1997 (COMMUNE DE FOUGEROLLES),

Il vous est proposé :

- ⇒ De passer outre l'avis des services fiscaux et d'approuver l'acquisition par la Communauté d'Agglomération Castelroussine du patrimoine de la Ville de Châteauroux ci-dessus énoncé avec l'accord de ses communes membres selon les principes retenus lors du conseil communautaire du 17 novembre 2000 et rappelés précédemment.
- ⇒ D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les actes à intervenir et toutes autres pièces relatives à cette opération.

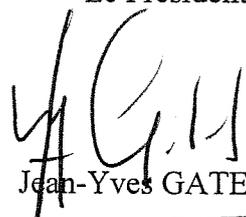
(Avis favorable de la Commission Administration Générale et Finances du 12 janvier 2001)

Le Rapporteur : André BONHOMME

Sans discussion, le Conseil
Communautaire approuve à l'unanimité



Pour extrait conforme,
Le Président,


Jean-Yves GATEAUD

Reçu à la Préfecture

le 26 JAN. 2001



①



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CAE → 547.11.12.8000

DIRECTION DES SERVICES FISCAUX DE L'INDRE
48 Avenue Marcel Lemoine
B.P. 527
36018 CHATEAUROUX CEDEX
Tél. 02 54 53 75 60
Fax. 02 54 27 40 96

CHATEAUROUX LE 5 DECEMBRE 2000

Dossier suivi par Mme DAIX

La Directrice des Services Fiscaux

à

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION CASTELROUSSINE
Hôtel de Ville
36012 CHATEAUROUX CEDEX

Je vous prie de trouver ci-après l'estimation de la valeur vénale de parcelles et de bâtiments situés sur la commune de Châteauroux.

Pour La Directrice des Services Fiscaux,
Le Directeur Divisionnaire,

A. MORVAN



Service des Domaines
Rue du 14ème R.T.A.
36019 CHATEAUROUX CEDEX

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou décret n° 86-455 du 14 mars 1986)

**Référence à rappeler
pour
toute demande de
visa :**
N° 2000/649/01

Enquêteur :
R.DUMAS

Estimation de biens immobiliers

Service consultant : Communauté d'Agglomération Castelroussine

Date de la consultation : 31/10/2000

Opération soumise au contrôle (objet et but) : Estimation du patrimoine bâti et non bâti de la commune de Châteauroux.

- **Terrains :** voir liste en annexe.

- **Bâtiments :**

- BW 207 lot 2 : 2 rue Montaigne.
- AY 135 : 18 rue du Rondeau.
- AY 142 : 1 rue du Rondeau.
- AY 141 : 3 rue du Rondeau.
- BL 799 : 1 avenue de la Châtre.
- BH 559 Avenue Pierre de Coubertin.
- BN 1098 3 place de la Gare.

Propriétaire présumé : Commune de Châteauroux

Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune de Châteauroux :

1) Terrains :

a) Les Fadeaux :

Parcelles de terrains situées en bordure de la rue du Rondeau en zone industrielle pour une superficie de 4.ha.10 a 06 ca.

Zone 2 NAa du POS de la commune de Châteauroux.

b) La Margotière :

Parcelles de terrains situées en bordure sud de la rocade en zone industrielle pour une superficie de 15.ha.46.a.48.ca.

Zone UY du POS.

c) Les Chevaliers :

Parcelles de terrains situées au nord de la rocade.

Zone Uba du POS.

2) Bâtiments :

a) 1 rue du Rondeau :

Atelier de construction récente actuellement occupé par la direction Départementale de la Poste.

b) 3 rue du Rondeau :

Atelier de construction récente actuellement occupé par la Société Star Eclat.

c) 18 rue du Rondeau

Construction à usage de bureaux occupé par le société DALKIA.

d) 2 rue Montaigne :

Ensemble immobilier qui a fait l'objet d'une location-vente à la Société PGA Electronic en date des 20/12/1996 et 13/07/1999.

e) 1 avenue de la Châtre :

Immeuble acquis récemment par la commune de Châteauroux et qui abritait la SEITA.

f) Avenue P. de Coubertin :

Immeuble qui a fait l'objet d'une location-vente à la Société Baby Confection en date des 10 et 17/03/1989.

g) 3 pl. de la gare :

Immeuble rénové à usage de bureaux et d'ateliers.

DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

La valeur vénale de ce patrimoine peut être estimée, compte tenu de sa situation, ses caractéristiques et de l'observation du marché immobilier local à une somme de 19.204.000 f.(voir détail en annexe).

Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, sans tenir compte des coûts éventuels d'enlèvement de l'amiante. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si une procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

A CHATEAUROUX, Le 1er décembre 2000

Paer

La Directrice des Services fiscaux,

Le Directeur Divisionnaire
A. MORVAN



RECAPITULATION

Terrains	
Les Fadeaux	1 230 180
La Margotière	2 319 720
Les Chevaliers	3 341 541
<i>Total</i>	<i>6 891 441</i>
Bâtiments	
1 rue Rondeau	609 300
3 rue Rondeau	901 800
18 rue Rondeau	540 000
2 rue Montaigne	1 759 480
SEITA	4 500 000
3 pl de la Gare	3 500 000
av P de Coubertin	502 000
<i>Total</i>	<i>12 312 580</i>
<i>Total général</i>	<i>19 204 021</i>

Arrondi à

19 204 000

LA MARGOTTIERE

Situation	Surface	Références cadastrales	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
LA GARENNE	1 012	BV0085	26/04/1991	4 048,00
LE CHAMP DES CHATAIGNERS	42 065	BV0109	03 et 09/03/1989	210 325,00
LA GARENNE	2 030	BV0133	1/23-05/1969, 2/15-12/1971	10 668,00
LA GARENNE	9 503	BV0341	03 et 09/03/1989	47 515,00
LES TUILERIES	2 391	BX0031	16 et 14/06/1988	10 000,00
LES TUILERIES	16 510	BX0032	04/02/1992	248 310,40
LA MARGOTTIERE	1 213	BX0038	04/02/1992	18 243,52
LA MARGOTTIERE	3 960	BX0045	07/12/1988 et 16/01/1989	51 100,00
LA MARGOTTIERE	2 477	BX0046	16 et 29/03/1988	5 000,00
LA MARGOTTIERE	6 729	BX0051	26/06 et 07/07/1989	33 375,85
LA MARGOTTIERE	2 142	BX0052	26/06 et 07/07/1989	10 624,15
LA MARGOTTIERE	7 700	BX0053	15 et 17/03/1989	38 500,00
LA MARGOTTIERE	2 500	BX0072	09 et 15/11/1988	12 500,00
LA MARGOTTIERE	2 500	BX0073	19/11 et 10/12/1988	32 000,00
LES TUILERIES	8 110	BX0085	04/02/1992	121 974,40
LA MARGOTTIERE	21 540	BX0096	04/02/1992	323 961,60
LA MARGOTTIERE	6 244	BX0106	07 et 20/01/1989	26 200,00
LA MARGOTTIERE	964	BX0120	23/08/1991	26 600,00
AV DE GUERET	1 542	BX0122	20/08/1991	42 550,00
LA MARGOTTIERE	1 605	BX0124	29/08/1991	41 375,00
LA MARGOTTIERE	1 072	BX0126	24/03/1993	50 550,00
AV DE GUERET	1 066	BX0128	14/08/1996	55 000,00
LA MARGOTTIERE	652	BX0132	07/11/1990	18 300,00
AV DE GUERET	1 118	BX0133	24/06/1991	13 000,00
LA MARGOTTIERE	6 840	BX0134	04/02/1992	102 873,60
LA MARGOTTIERE	1 163	BX0141	05/07/1993	50 000,00
TOTAL	154 648			1 604 594,52

LES CHEVALIERS

Situation	Surface	Références cadastrales	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
LA GARENNE	16 124	BV0339	10/09/1990	419 869,00
LA GARENNE	5 300	BV0343	08/05/1973, 10/09/1990, 10/08/1973, 17/01/1973	68 728,00
LES GROUAILLES	3 644	BW0032	11/07/1996	110 000,00
LES GROUAILLES	138 366	BW0216p	multiples (53)	4 386 200,00
LES GROUAILLES	2 173	BW0220	multiples (53)	68 884,00
LES GROUAILLES	2 457	BW0221	multiples (53)	77 887,00
LES GROUAILLES	1 884	BW0222	multiples (53)	59 723,00
LES GROUAILLES	2 760	BW0223	multiples (53)	87 492,00
LES GROUAILLES	1 925	BW0224	multiples (53)	61 023,00
LES GROUAILLES	2 884	BW0226	multiples (53)	91 423,00
LES GROUAILLES	1 735	BW0237	20 et 23/05/1969	10 150,00
LES GROUAILLES	11 838	BW0243	multiples (53)	375 300,00
LES GROUAILLES	546	BW0250	26/10/1971	4 368,00
LES GROUAILLES	215	BW0251	26/10/1971	1 720,00
LES GROUAILLES	463	BW0253	multiples (53)	14 677,00
LES TUILERIES	8 123	BX0001p	19 et 31/05/1989	42 483,00
LES TUILERIES	1 222	BX0002	12/06/1992	15 886,00
LES TUILERIES	1 232	BX0003	08/06/1998	7 000,00
LES TUILERIES	1 375	BX0004	28/07 et 05/08/1982	17 250,00
LES TUILERIES	2 452	BX0005	07/04/1995	10 513,60
LES TUILERIES	1 245	BX0006	27/01/1992	6 200,00
LES TUILERIES	1 214	BX0007	12/07/2000	7 500,00
LES TUILERIES	3 170	BX0008	09/12/1994	18 427,15
LES TUILERIES	3 170	BX0009	10/07/1984	9 857,00
LES TUILERIES	65	BX0077	10/04/1970	1 300,00
LES TUILERIES	270	BX0078	09/09/1970	3 500,00
LES TUILERIES	1 572	BX0091	06/07/2000	22 400,00
LES TUILERIES	642	BX0101	07 et 10/04/1970	50 000,00
LES TUILERIES	4 443	BX0154	19 et 31/05/1989	23 237,00
LES TUILERIES	726	BX0155	28/03/1985	21 150,00
LES TUILERIES	617	BX0157	28/03/1985	27 622,50

LES TUILERIES	249	BX0158	12/02/1992	3 038,00
LES TUILERIES	35	BX0160	12/02/1992	230,50
LES TUILERIES	382	BX0161	28/07/1995	4 660,00
LES TUILERIES	161	BX0163	19 et 31/05/1983	1 628,00
LES TUILERIES	190	BX0165	23 et 4/09/1984	1 568,00
LES TUILERIES	6 879	BX0172	19 et 31/05/1989	35 977,20
LES TUILERIES	1 580	BX0174	18/03/1992	9 879,00
AV DE VERDUN	1 220	BX0176	02/06/1993	24 269,30
ALL DE LA TUILERIE	814	BX0178	13/11/1995	8 140,00
AV DE VERDUN	359	BX0180	30/08/1995	4 614,55
TOTAL	235 721			6 215 774,80

LES FADEAUX

Situation	Surface	Références cadastrales	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
LES FADEAUX	5 913	AY0049	05 et 12/04/1983	92 200,00
LES FADEAUX	1 184	AY0052	18 et 30/05/1983	18 000,00
LES FADEAUX	1 471	AY0053	21/10/1986	29 500,00
LES FADEAUX	2 555	AY0054	02 et 13/10/1982	49 183,75
LES FADEAUX	2 436	AY0056	20 et 28/05/1986	80 000,00
LES FADEAUX	998	AY0076	08/08/1962	41 500,00
LES FADEAUX	3 732	AY0102	09 et 21/02/1984	75 000,00
LES FADEAUX	1 224	AY0103	17 et 19/07/1985	53 750,00
LES FADEAUX	16 932	AY0134	, 6/21-06 et 10-07-1986, 7/04 et 10/	398 410,00
18 RUE DU RONDEAU	1 644	AY0135	, 6/21-06 et 10-07-1986, 7/04 et 10/	38 683,30
6 RUE DU RONDEAU	1 681	AY0137	, 6/21-06 et 10-07-1986, 7/04 et 10/	39 553,95
8 RUE DU RONDEAU	1 236	AY0147	, 6/21-06 et 10-07-1986, 7/04 et 10/	29 083,10
TOTAL	41 006			944 864,10