

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU 02 MARS 2026 A 19H00

La séance commence à 19h00.

Patrick JUDALET est Président de la séance.

Luc HURBAIN est désigné secrétaire de séance.

Le quorum est atteint.

Assistaient à la réunion : Patrick JUDALET, Marie-Laure LEUILLET, Dominique MASSOUBRE, Luc HURBAIN, Sophie VERNAUDON, Benoit RICHARD, Catherine MENARD, Bernard GIRAUD, Marie-Noëlle ELION, François BUFFETEAU, Jean-Yves DUSSAULT, Eric MAUDUIT, Valérie CHOPIN, Nathalie GESELL, Henri SERRE, Philippe ALLELY, Marc HENRIET, Jacques LEJEMBLE.

Etaient excusés : Sandra FRADON, Patricia VILCHES PARDO, Muriel ARNAUD qui avait donné pouvoir à Sophie VERNAUDON, Adeline VERMEERSCH qui avait donné pouvoir à Marie-Noëlle ELION, Geoffroy RAIMOND qui avait donné pouvoir à Valérie CHOPIN, Dorian CHAUVET, Fabien BARANGER qui avait donné pouvoir à Henri SERRE.

Etaient absents : Perrine FISCHER, Albane AUBRAY.

Désignation du secrétaire de séance : Luc HURBAIN.

Monsieur le Maire ouvre la séance officielle.

Il demande aux membres de l'assemblée s'ils ont des observations sur le procès-verbal de la séance en date du 26 Janvier 2026.

Aucune remarque n'étant faite, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

Patrick JUDALET procède à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour :

- Vote du taux des impôts locaux 2026
- Renouvellement ligne de trésorerie de la Ville au 1^{er} avril 2026
- Modification du montant des redevances de l'eau 2026 (Agence de l'Eau Loire Bretagne)
- Participation au fonctionnement de l'école de musique Association musicale artistique et culturelle de Mers /Indre (AMAC) – Année 2025/2026
- Attribution d'une subvention municipale pour acquisition VAE
- Syndicat de La Couarde (sécurisation alimentation AEP)
- Patrimoine immobilier communal
- Commission des Marchés et Appel d'Offres
- Personnel Municipal
- Questions diverses

I – VOTE DES TAUX D'IMPOSITION 2026

Monsieur Le Maire rappelle que les taux d'imposition de la commune votés par le Conseil Municipal en 2025 étaient les suivants :

- Taxe foncière (bâti)	39,97%
- Taxe foncière (non bâti)	57,89%
- Taxe habitation (résidences secondaires et taxe d'habitation logement vacant)	14,70%

Il rappelle que ce taux n'a pas évolué depuis 1995.

Marc Henriet indique qu'il s'abstiendra sur ce point, pour être en conformité avec ses prises de position lors des derniers exercices et notamment sur une possible baisse du taux du foncier.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 21 voix Pour, 0 Contre et 1 Abstention Marc Henriet,

- **DECIDE** de voter les taux des trois taxes de la part communale pour l'exercice 2026 comme suit :

-Taxe foncière (bâti)	39,97%
-Taxe foncière (non bâti)	57,89%
-Taxe habitation (résidences secondaires et taxe d'habitation logement vacant)	14,70%

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Limoges dans un délai de 2 mois.

II – RENOUELEMENT LIGNE TRESORERIE DE LA VILLE AU 1^{ER} AVRIL 2026

Monsieur Le Maire propose le renouvellement de la ligne de trésorerie auprès du Crédit Agricole du Centre Ouest au 1^{er} Avril 2026 pour l'exécution budgétaire notamment le financement des travaux de l'Hôtel du Chevalier d'Ars d'un montant de 600 000 € :

VILLE

600 000 €

Durée : 1 an

Taux : Euribor 3 mois

Marge : + 0,60 sur une base de 365 jours

Taux indicatif client : $2,022 + 0,60 = 2,622\%$

Périodicité de facturation des intérêts : trimestrielle fin de mois civil

Frais de dossier : $0,10\% = 600\text{ €}$

Frais d'engagement : $0,10\% = 600\text{ €}$

Rappel :

A titre indicatif :

- l'Euribor 3 mois était de $3.884 + 0.60 = 4.484$ au 1^{er} avril 2024
- l'Euribor 3 mois était de $2.562 + 0.60 = 3.162$ au 1^{er} avril 2025

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité

-DONNE son accord.

III – MODIFICATION DU MONTANT DES REDEVANCES DE L'EAU 2026 (AGENCE DE L'EAU LOIRE BRETAGNE)

Monsieur le Maire rappelle que l'assemblée a délibéré le 15 décembre 2025 sur les montants des redevances dues à l'Agence de l'Eau Loire Bretagne par le service de l'Eau pour 2026 et à répercuter sur la facture des usagers du service de l'eau.

Les tarifs votés étaient basés sur ceux décidés par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne dans sa délibération du 15 octobre 2024 et officiellement publiés.

Il est apparu que l'Agence de l'Eau Loire Bretagne a modifié ces tarifs dans une délibération du 03 juillet 2025 et un arrêté du 24 décembre 2025.

Par ailleurs, nous avons été informés que la délibération devait concerner les Redevances performance des réseaux d'eau potable et prélèvement sur la ressource en eau mais pas la Redevance sur la consommation d'eau potable qui s'applique automatiquement.

Monsieur le Maire informe l'assemblée des nouveaux montants des redevances dues à l'Agence de l'Eau Loire Bretagne par le service de l'Eau, pour 2026.

Redevances dues à l'Agence de l'Eau :

- Redevance sur la consommation d'eau potable :
 - 2025 : 0,330 €HT/m³
 - 2026 : 0,320 €HT /m³ et non 0,294 €HT/m³
- Redevance performance des réseaux d'eau potable :
 - 2025 : 0,02 €HT/m³
 - 2026 : 0,067 €HT/m³
- Redevance prélèvement sur la ressource en eau :
 - 2025 : 0,033 €HT/m³
 - 2026 : 0,0337 €HT/m³ et non 0,033 €HT/m³

La réglementation nous demande de refacturer ces redevances aux usagers. Il convient de délibérer sur ces tarifs pour 2026.

Tarifs proposés pour la facture 2026 du service de l'eau :

- Contre-valeur de la redevance performance des réseaux d'eau potable :
 - 2026 : 0,067 €HT/m³
- Contre-valeur de la redevance prélèvement sur la ressource en eau :
 - 2026 : 0,0337 €HT/m³

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE** son accord aux tarifs proposés

**IV – PARTICIPATION AU FONCTIONNEMENT DE L'ECOLE DE MUSIQUE
ASSOCIATION MUSICALE ARTISTIQUE ET CULTURELLE DE MERS S/INDRE**

–
ANNEE 2025/2026

Monsieur le Maire précise que cette convention règle la participation financière de la Ville de La Châtre au fonctionnement de l'école de Musique AMAC (Association musicale artistique et culturelle de Mers sur Indre).

Il indique que deux élèves de La Châtre suivent les cours de l'école de musique installée à Mers-sur-Indre, dépendant de l'AMAC (Association Musicale Artistique Culturelle).

Il précise que pour l'année 2025/2026, il est demandé à la Commune de La Châtre une participation de 76,22 € (76,22 € par élève – montant identique aux années précédentes), afin de contribuer financièrement au fonctionnement de cette école de musique.

Les élèves recensés sur le territoire de la Commune est :

- FEUILLADE Matéo - 18B rue des Maisons Brûlées 36400 La Châtre
- CHARRIERE Claude – 19 Avenue d'Auvergne – 36400 La Châtre

La somme allouée pour 2026 sera de 152,44 €.

Il rappelle que le Conseil Municipal avait émis le souhait en 2020 d'apporter une aide financière qu'aux élèves mineurs, mais après entretien avec le Maire de la Commune de Mers sur Indre, l'absence de subvention de la Commune d'origine priverait l'association des aides régionale et départementale d'un montant global de 190,56 € par élève.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE** son accord à la participation de la Ville de La Châtre à raison d'une somme forfaitaire de 76,22 € par élève fréquentant l'école de musique de Mers sur Indre (AMAC) et domicilié à La Châtre, pour l'année 2025/2026, soit la somme de 152,44 €.

- **AUTORISE** le Maire à signer la convention à venir.

Convention portant sur l'enseignement musical

Entre M Jean- Marc LAFONT , Maire de la commune de Mers sur Indre, d'une part

Et Monsieur Patrick JUDALET, Maire de la commune de LA CHATRE

Et Mme Noémie PETIAU ,Capucine HOUDON Co Présidentes de l'A.M.A.C., d'autres parts.

Il est convenu ce qui suit

Dans le cadre de la politique d'aide à l'enseignement musical, la région Centre Val de Loire et le Conseil Départemental de l'Indre se sont donnés, comme priorité, d'en améliorer l'accessibilité tant géographique que financière.

Dans cette perspective, il est proposé le plafonnement du coût, restant à la charge des familles, à une somme modeste par an, pour l'inscription d'un élève bénéficiant d'une **pédagogie instrumentale**.

Pour parvenir à cet objectif, le Département et la Région peuvent apporter une aide de 190,56 € par élève qualifié conformément à la convention Région /Département de l'Indre et au règlement d'attribution de l'aide à l'enseignement musical adopté lors de la Commission Permanente générale de l'Indre du 15 Janvier 2002.

Cette subvention est conditionnée à l'abondement de la collectivité d'accueil du site pédagogique à hauteur minimale de 76,22 € par élève qualifié pour une commune de moins de 1000 habitants.

Il est exposé ce qui suit

Article 1^{er} : Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités du partenariat installé entre la commune de LA CHATRE, celle de Mers SUR INDRE et l'A.M.A.C dans le but de contribuer à l'amélioration de l'accessibilité à un enseignement musical de qualité telle que préconisée par le Conseil Départemental de l'Indre et la Région Centre Val de Loire

Article 2 : Obligation de la commune d'accueil

La commune de Mers sur Indre accueille l'école de musique dépendant de l'A.M.A.C.
Elle met à disposition de cette association des locaux adaptés à l'enseignement musical régulièrement entretenus et chauffés.

Elle contribue financièrement au fonctionnement de l'école de musique en versant à l'A.M.A.C. une subvention d'un montant 762,20 euros correspondant pour l'année 2025/2026 à **10 élèves** qualifiés pour les aides départementale et régionale résidant sur son territoire communal et de 76,22 par élèves correspondant à ceux **résidant** sur le territoire de la commune de Mers sur Indre contre abondement de celle-ci à cette même hauteur.

Article 3 : Obligation de la commune associée

La commune de LA CHATRE contribue financièrement au fonctionnement de l'école de musique de l'A.M.A.C. installée à Mers sur Indre à hauteur de **152,44** pour l'année scolaire 2025/ 2026 correspondant à **2** élèves qualifiés pour les aides départementale et régionale résidant sur son territoire communal.

Elle inscrit à son budget les crédits nécessaires qu'elle mandate à la commune de Mers sur Indre avant le 30/04/2026 et retourne un exemplaire signé de la présente convention approuvée avant le 30/03/2026

Article 4 : Obligation de l'A.M.A.C

L'A.M.A.C. respecte l'ensemble des conditions fixées par le règlement d'attribution de l'aide à l'enseignement musical adopté le 15 Janvier 2002 par le Conseil Départemental.

Article 5 : Résiliation

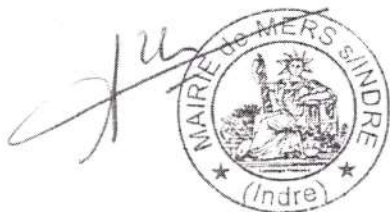
Le non- respect des engagements pris par l'une quelconque des parties rend la présente convention caduque.

Article 6 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée d'un an

Fait à Mers sur Indre, le... 10/1/26

Le Maire de la commune
de Mers sur Indre



Le Maire de la commune
de

Pour l'A.M.A.C.


A.M.A.C.
Ecole de Musique
36230 MERS SUR INDRÉ

V – ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION MUNICIPALE POUR ACQUISITION D'UN VELO A ASSISTANCE ELECTRIQUE

Benoît RICHARD présente la demande pour l'attribution de la subvention municipale pour l'achat d'un vélo à assistance électrique :

Monsieur Louis REULIER :

Montant du VAE : 2290,00 €

Montant attribué : 150,00 €

Le dossier étant complet, la commission a validé la demande pour un montant de 150,00 €.

Pour rappel, le montant global accordé en 2026 pour 25 VAE est de 3750 €

Depuis le début de l'année, 4 vélos ont été subventionnés.

Il rappelle en 2025, 7 vélos ont été subventionnés.

Le Conseil Municipal,

Vu l'avis favorable de la Commission Vie Associative, Sports, Loisirs et Sécurité dans sa séance du 20 février 2026,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE SON ACCORD** à l'octroi d'une subvention de 150 € pour la personne susvisée ci-dessus.
- **INDIQUE** que cette somme sera prise à l'article 65741, « aide pour achat de 25 vélos à assistance électrique ».

VI – CONFIRMATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA VILLE DE LA CHATRE AUX TRAVAUX DE SECURISATION DE LA DISTRIBUTION DE L'EAU POTABLE DANS LE SECTEUR SUD EST DE L'INDRE

Monsieur le Maire rappelle que Le Conseil Municipal avait délibéré dans sa séance du 26 février 2024 pour valider son engagement financier pour participer aux travaux de sécurisation de la distribution de l'eau potable dans le secteur Sud Est de l'Indre.

Cette opération permettant de sécuriser l'approvisionnement de la Ville de La Châtre, et à terme de ne plus utiliser le puits et le forage route de Châteauroux.

Le Président du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Couarde par un courrier reçu le 28 janvier 2026 a demandé confirmation de cette participation avec une actualisation des coûts à supporter par la Ville. Monsieur le Maire précise que l'intégration de la Ville de La Châtre sur le territoire du Syndicat des Eaux de la Couarde est toujours d'actualité.

Marc Henriot aurait souhaité que la clé de répartition des charges soit différente entre les communes, en prenant en compte les aides qui seront effectivement perçues.

Patrick Judalet rappelle qu'il est intervenu à plusieurs reprises auprès du Département pour que la Ville bénéficie de la même aide financière que les communes rurales. La Châtre est classée ville urbaine car sa population agglomérée est exprimée à 2000 habitants.

A ce jour le règlement départemental ne permet pas cette possibilité, il espère que celui-ci pourra évoluer dans les années à venir.

Il indique que Monsieur Le Préfet est sensibilisé à cette problématique financière.

Il souligne que l'eau étant un bien rare, il estime logique que tous les abonnés payent un prix identique à terme lorsque la Ville intégrera le syndicat.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **DONNE** son accord à la participation financière de la Ville de La Châtre, selon le tableau ci-annexé.

- **CONFIRME** sa demande auprès du Département de pouvoir bénéficier de l'accompagnement financier pour les travaux de sécurisation de l'Approvisionnement en Eau Potable de la Ville, estimant que les administrés de La Châtre, certes en zone urbaine, doivent être traités d'une manière équitable par rapport aux abonnés en zone rurale qui bénéficient de la même sécurisation par les travaux effectués.

SECTEUR SYNDICAT DES EAUX DE L'IGNERAIE

Collectivités / Syndicats	Nombre d'abonnés	Répartition (%)	Prix à payer sans subventions (€ HT)	Prix à payer sans subventions (€ HT) avec révision des prix sur 3 ans*	Montant des travaux éligibles par le CD36	% de la subvention CD36	Montant subvention CD36	Montant des travaux éligibles par l'AELB	% de la subvention AELB	Montant subvention AELB	Montant subvention DETR	Reste à charge après subventions (€ HT) (sur prix max avec révision)	Prix par abonné après subventions
LA CHATRE	3 061	19,17%	920 361,11	1 005 703,44	0,00	0%	0,00	863 126,19	50%	431 563,09	0,00	574 140,34	188 €
NEUVY SAINT SEPULCRE	1 193	7,47%	358 703,30	391 964,78	373 436,38	25%	93 359,09	436 396,45	50%	168 198,23	0,00	130 407,46	109 €
SYNDICAT DES EAUX DE LA COUARDE	7 322	45,85%	2 201 530,24	2 405 671,53	2 291 954,02	25%	572 988,51	2 064 622,05	50%	1 032 311,33	0,00	800 371,70	109 €
SYNDICAT DES EAUX DE L'IGNERAIE	2 125	13,31%	638 930,86	698 177,00	665 173,76	25%	166 293,44	599 197,37	50%	299 598,68	0,00	232 284,88	109 €
SIVOM SAINTE SEVERE	2 270	14,21%	682 528,49	745 817,31	710 562,09	25%	177 640,52	640 083,78	50%	320 041,89	0,00	248 134,90	109 €
TOTAL A FINANCER	15 971	100,00%	4 802 054,00	5 247 334,06	4 041 126,26		1 010 281,56	4 503 426,44		2 251 713,22	0,00	1 985 339,28 €	124 €

* Hypothèse d'inflation de 3 % par an, sur une durée de 3 ans

Calcul du CD36 pour ne pas dépasser 80 %
Taux de subvention global calculé sur le
montant éligible du CD36

75%

SECTEUR SYNDICAT DES EAUX DE LA COUARDE

Collectivités / Syndicats	Nombre d'abonnés	Répartition (%)	Prix à payer sans subvention (€ HT)	Prix à payer sans subventions (€ HT) avec révision des prix sur 3 ans*	Montant des travaux éligibles par le CD36	% de la subvention CD36	Montant subvention CD36	Montant des travaux éligibles par l'AELB	% de la subvention AELB	Montant subvention AELB	Montant subvention DETR	Reste à charge après subventions (€ HT) (sur prix max avec révision)	Prix par abonné après subventions
LA CHATRE	3061	19,17%	870 775,62	951 520,04	0,00	0%	0,00	716 578,61	50%	358 289,31	0,00	593 230,73	194 €
NEUVY SAINT SEPULCRE	1193	7,47%	339 377,76	370 847,24	370 847,24	25%	92 711,81	279 280,72	50%	139 640,36	0,00	138 495,07	116 €
SYNDICAT DES EAUX DE LA COUARDE	7322	45,85%	2 082 920,33	2 276 063,28	2 276 063,28	25%	569 015,82	1 714 076,64	50%	857 038,32	0,00	850 009,14	116 €
SYNDICAT DES EAUX DE L'IGNERAIE	2125	13,31%	604 507,74	660 561,93	660 561,93	25%	165 140,48	497 461,47	50%	248 730,73	0,00	246 690,72	116 €
SIVOM SAINTE SEVERE	2270	14,21%	645 756,51	705 635,57	705 635,57	25%	176 408,89	531 405,90	50%	265 702,95	0,00	263 523,73	116 €
TOTAL A FINANCER	15 971	100,00%	4 543 337,96	4 964 628,06	4 013 108,02		1 003 277,01	3 738 803,34		1 869 401,67	0,00	2 091 949,38 €	131 €

* Hypothèse d'inflation de 3 % par an, sur une durée de 3 ans

Calcul du CD36 pour ne pas dépasser 80 %
Taux de subvention global calculé sur le
montant éligible du CD36

75%

	Nombre d'abonnés	Répartition (%)	Prix à payer sans subvention (€ HT)	Prix à payer sans subventions (€ HT) avec révision des prix sur 3 ans*	Montant des subventions	Reste à charge après subventions (€ HT) (sur prix max avec révision)	Prix par abonné après subventions
LA CHATRE	3061	19,17%	1 791 136,73	1 957 223,47	789 852,40	1 167 371 €	381 €
NEUVY SAINT SEPULCRE	1193	7,47%	698 081,06	762 812,02	493 909,49	268 903 €	225 €
SYNDICAT DES EAUX DE LA COUARDE	7322	45,85%	4 284 450,56	4 681 734,81	3 031 353,97	1 650 381 €	225 €
SYNDICAT DES EAUX DE L'IGNERAIE	2125	13,31%	1 243 438,60	1 358 738,93	879 783,34	478 976 €	225 €
SIVOM SAINTE SEVERE	2270	14,21%	1 328 285,00	1 451 452,88	939 794,25	511 659 €	225 €
	15 971	100,00%	9 345 391,96	10 211 962,12	6 134 673,46	4 077 289	255

* Hypothèse d'inflation de 3 % par an, sur une durée de 3 ans

66%

Prix à payer sans subventions (€ HT)

920 361,11	947 971,94	976 411,10	1 005 703,44
358 703,30	369 464,40	380 548,33	391 964,78
2 201 530,24	2 267 576,14	2 335 603,43	2 405 671,53
638 930,86	658 098,78	677 841,75	698 177,00
682 528,49	703 004,35	724 094,48	745 817,31
4 802 054,00	4 946 115,62	5 094 499,09	5 247 334,06

Prix à payer sans subvention (€ HT)

870 775,62	896 898,89	923 805,86	951 520,04
339 377,76	349 559,09	360 045,86	370 847,24
2 082 920,33	2 145 407,94	2 209 770,17	2 276 063,28
604 507,74	622 642,98	641 322,26	660 561,93
645 756,51	665 129,20	685 083,08	705 635,57
4 543 337,96	4 679 638,10	4 820 027,24	4 964 628,06

**VII – CESSION IMMEUBLE « MAISON ROUGE » PARTIE COMMUNALE
4 PLACE LAISNEL DE LA SALLE**

Monsieur le Maire indique la nécessité d'annuler la délibération du 15 décembre 2025 sur le même objet compte tenu de l'absence de l'estimation des domaines.

Il rappelle que la Ville de La Châtre a mis cet immeuble en vente le 16 décembre 2024 au prix de 222 000 € net vendeur.

Monsieur le Maire indique avoir reçu 2 offres. Un troisième contact relancé n'a pas donné suite.

Il détaille ensuite les deux propositions :

- Monsieur et Madame Surnom veulent ouvrir au rez-de-chaussée une cave à manger conviviale et aménager un logement à l'étage pour compléter l'activité. Leur offre de prix se situe à 150 000 € net vendeur.
- Clothilde Loiseau par cette acquisition souhaite développer son activité en centre-ville et poursuivre sa dynamique. Son offre de prix est de 160 000 € net vendeur.

Les élus reconnaissent le projet innovant de Monsieur et Madame Surnom pour le centre-ville, mais le dossier de Clothilde Loiseau leur apparaît plus solide économiquement et financièrement.

- **VU** l'estimation des domaines en date du 27 février 2026

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **ANNULE** la délibération du 15 décembre sur le même objet.
- **VALIDE** le projet porté par Clothilde Loiseau pour développer son activité commerciale.
- **DONNE SON ACCORD** pour céder l'immeuble « Maison Rouge » partie communale à Madame Clothilde Loiseau ou tout autre entité juridique s'y substituant, pour un prix net vendeur de 160 000 €.
- **CHARGE** l'étude Clan de Pommayrac / Courrèges de rédiger l'acte.
- **INDIQUE** que les frais de notaires sont à la charge de l'acquéreur.
- **AUTORISE** le Maire ou un adjoint au Maire à signer l'acte et les documents à venir relatifs au dossier.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/02/26

Direction départementale des Finances Publiques d'Indre-et-Loire

Pôle d'évaluation domaniale de Tours

94, Boulevard Béranger
37 032 TOURS

Courriel : ddfip37.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques d'Indre-et-Loire

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gérald ARCHAMBAULT

Courriel : gerald.archambault@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 35 88 45 22

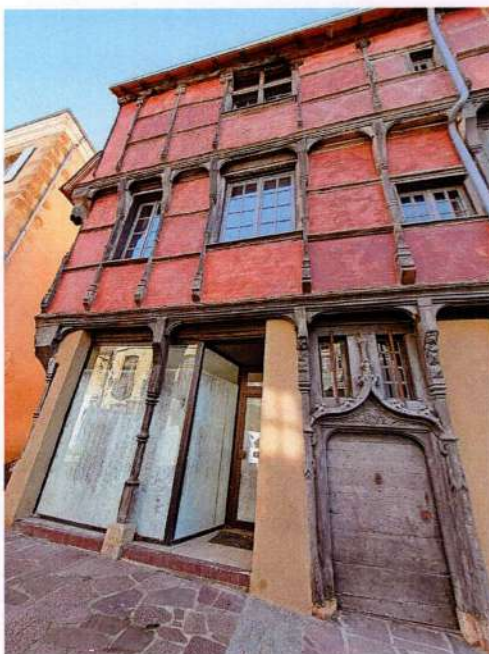
Monsieur le Maire de la Châtre

Réf DS : 29398297

Réf OSE : 2026-36046-10709

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 :

Local mixte

Adresse du bien :

4 Place Laisnel de la Salle 36400 La Châtre

Valeur :

184 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M Marc TOUCHET

Vos références :

2 - DATES

de consultation :	16/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/02/2026

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 envisage la cession de l'immeuble « Maison Rouge » à l'actuel locataire. Cela concerne la partie commerciale au rez-de-chaussée et l'appartement à l'étage.

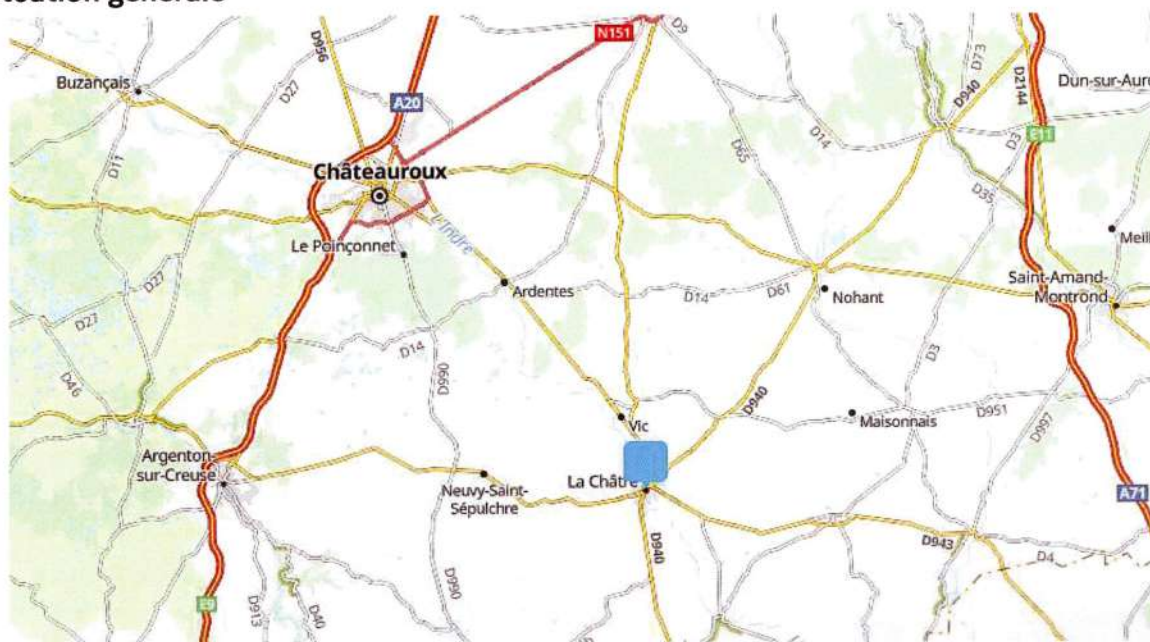
La ville a réalisé le clos et le couvert : toiture, huisseries et enduits et a décidé ensuite de remettre en vente le bâtiment à destination d'un potentiel acquéreur. Le montant du reste à charge était de 222 000 €. une consultation a été lancée pour un acquéreur potentiel. Après réception des offres le conseil municipal a décidé de céder le bien à la meilleure offre commerciale.

Une proposition d'achat à hauteur de 160 000 € a été faite par l'ancienne propriétaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale



La Châtre, commune de 4 038 habitants, est située au sud-est du département de l'Indre. Son agglomération intra-départementale regroupe 4 communes et 7 447 habitants en 2017, dont elle est ville-centre.

Elle est située dans la région naturelle du Boischaut Sud et domine la vallée de l'Indre.

Les communes limitrophes sont : Montgivray (2 kms), Le Magny (3 kms), Lacs (3 kms) et Briantes (4 kms).

Les services préfectoraux sont situés à Châteauroux (34 kms), et les autres sous-préfectures sont Issoudun (41 kms) et Le Blanc (71 kms).

Le territoire communal est desservi par les routes départementales D41A, D49A, D73, D83A, D927, D940 et D943. La Châtre est desservie par le réseau de mobilité interurbaine.

La Châtre est une ville ancienne marquée par son occupation romaine, par la construction de beaux hôtels particuliers au XVII^{ème} siècle et par son industrie du cuir. Puis dans les années 1960, des quartiers entiers sont créés autour de la vieille ville. Bien qu'en baisse d'attractivité, le commerce local reste dynamique.

Le territoire compte une grande entreprise de fabrication de poches de sang (Fenwal) et plusieurs zones industrielles. Celle des Ribattes, située près de la gare, regroupe notamment des industries de transformation (scierie, béton, charpentes). Une autre zone, avenue d'Auvergne, comprend des entreprises de transformation alimentaire (boulangerie, plats préparés, abattoir, etc.), au sud, des entreprises de produits métallurgiques, et au nord, une entreprise importante de parapharmacie. Une entreprise de numérisation de documents est implantée sur le site des Capucins.

La commune se trouve dans l'aire géographique et dans la zone de production du lait, de fabrication et d'affinage du fromage Valençay.

Revenus	Département : Indre (36)	Région : Centre-Val de Loire (24)	France métropolitaine (1)	Commune : La Châtre (36046)
Nombre de ménages fiscaux en 2021	102 369	1 136 433	28 280 168	2 104
Part des ménages fiscaux imposés en 2021, en %	45,1	52,5	53,4	39
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021, en euros	21 270	22 780	23 080	20 310
Taux de pauvreté en 2021, en %	15,4	13,5	14,9	19

Avertissement : Pour des raisons de secret statistique (s) ou de valeur manquante (vm), certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. À cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine).

Sources : Insee-DGIR-Chaif-Cnav-Camsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2025

En 2022, le revenu médian annuel des Castrais est inférieur à celui du département de l'Indre et de la France métropolitaine.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	4 524	4 847	4 922	4 623	4 547	4 488	4 416	4 178	4 038
Densité moyenne (hab/km ²)	746,5	799,8	812,2	762,9	750,3	740,6	728,7	689,4	666,3

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Plus de 66 % de la population a plus de 45 ans.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2022

Âge	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 750	100,0	2 288	100,0
0 à 14 ans	232	13,2	220	9,6
15 à 29 ans	289	16,5	293	12,8
30 à 44 ans	230	13,1	262	11,4
45 à 59 ans	310	17,7	370	16,2
60 à 74 ans	405	23,1	518	22,6
75 à 89 ans	247	14,1	482	21,1
90 ans ou plus	38	2,2	145	6,3

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

Le nombre d'habitants est en baisse depuis 1968.

POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon le groupe socioprofessionnel actuel ou antérieur

Groupe socioprofessionnel	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	3 853	100,0	3 644	100,0	3 618	100,0
Agriculteurs exploitants	8	0,2	0	0,0	10	0,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	104	2,7	73	2,0	85	2,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	141	3,6	119	3,3	191	5,3
Professions intermédiaires	339	8,8	316	8,7	337	9,3
Employés	559	14,5	565	15,5	521	14,4
Ouvriers	463	12,0	378	10,4	440	12,2
Retraités	1 803	46,8	1 666	45,7	1 575	43,5
Autres personnes sans activité professionnelle	437	11,3	527	14,5	460	12,7

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2025.

Les retraités représentent près de la moitié de la population (43,5 %). Le taux des personnes sans activité professionnelle est important (12,7 %). Viennent ensuite les employés puis les ouvriers. Les cadres et professions intermédiaires représentent 14,6 % de la population.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	1 792	2 106	2 369	2 485	2 715	2 774	2 830	2 839	2 822
Résidences principales	1 531	1 766	1 905	1 992	2 152	2 257	2 279	2 194	2 150
Résidences secondaires et logements occasionnels	127	199	217	227	240	205	164	182	185
Logements vacants	134	141	247	266	323	312	388	463	487

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

Plus des trois quarts des logements constituent des résidences principales. Le nombre des résidences secondaires reste relativement stable depuis 1975 mais celui des logements vacants ne cesse d'augmenter.

FOR T3 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2022

Diplôme	Hommes	Femmes	Ensemble
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1 422	1 967	3 388
Aucun diplôme ou certificat d'études primaires en %	24,1	34,6	30,2
BEPC, brevet des collèges, DNB en %	4,4	7,1	6,0
CAP, BEP ou équivalent en %	35,5	23,8	28,7
Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent en %	15,2	15,7	15,5
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 2 en %	8,4	7,1	7,7
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 3 ou bac + 4 en %	5,4	6,9	6,3
Diplôme de l'enseignement supérieur de niveau bac + 5 ou plus en %	7,0	4,8	5,7

Source : Insee, RP2022 exploitation principale, géographie au 01/01/2025.

Parmi les habitants de la Châtre, plus du tiers des jeunes de 15 ans et plus sont sortis du parcours scolaire sans diplôme. Un quart détient un BEP/CAP. Seuls 15,5 % ont obtenu leur baccalauréat et un peu plus de 19,7 % ont poursuivi des études supérieures.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

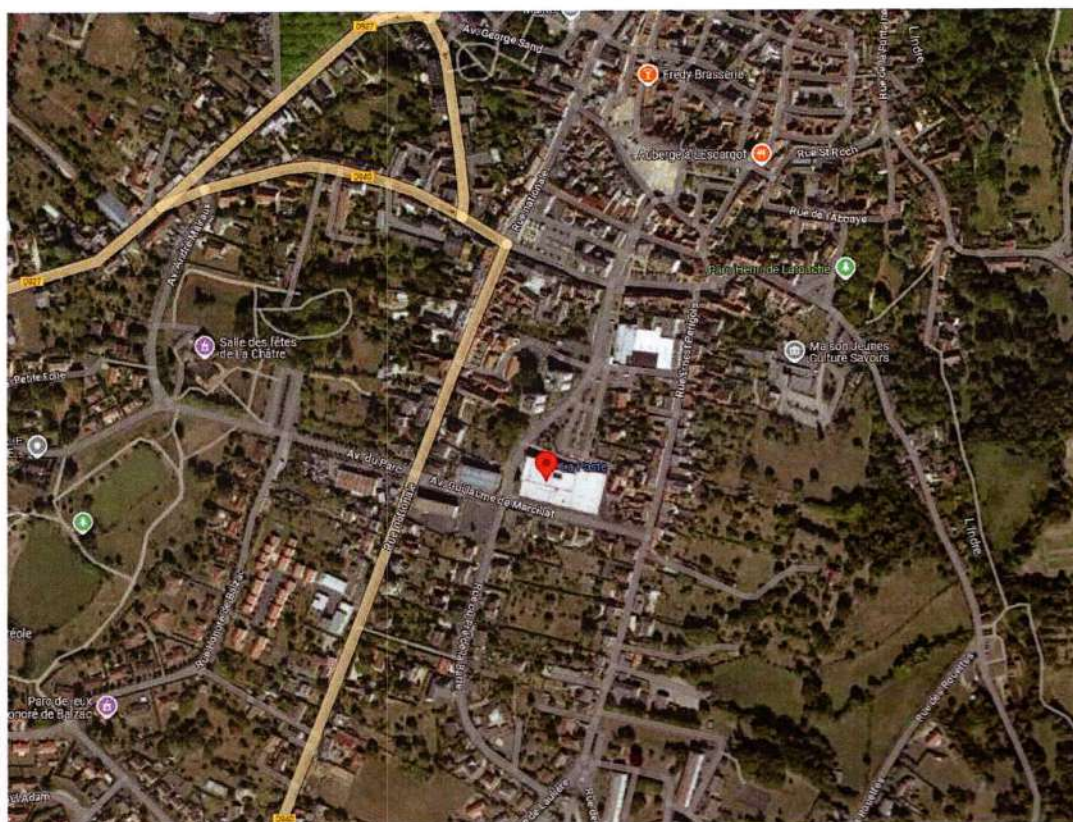
Secteur d'activité	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	2 898	100,0	2 719	100,0	2 570	100,0	60,2	89,6
Agriculture	31	1,1	38	1,4	35	1,4	43,4	57,6
Industrie	232	8,0	180	6,6	152	5,9	26,3	90,2
Construction	285	9,8	221	8,1	197	7,7	10,3	87,1
Commerce, transports, services divers	1 231	42,5	1 187	43,6	1 084	42,2	57,0	84,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 119	38,6	1 093	40,2	1 100	42,8	77,4	96,3

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

Les habitants de La Châtre occupent des emplois tertiaires pour plus des trois quarts : administration, enseignement, commerces, services, transports, santé et action sociale.

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

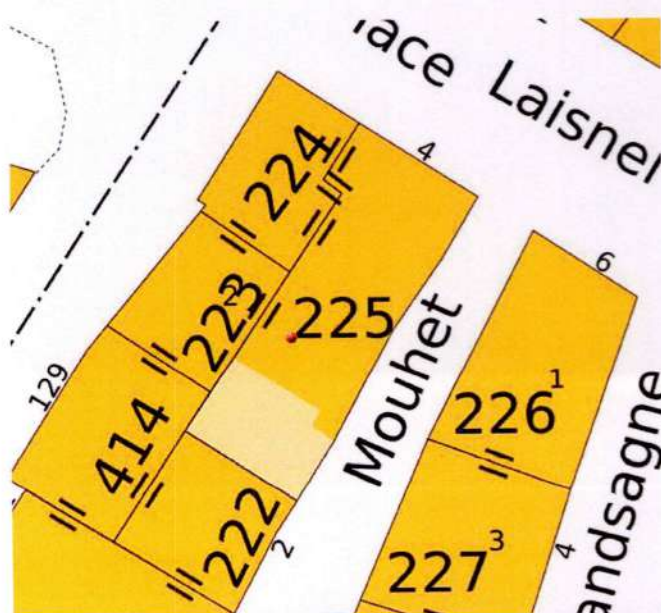
Le bien à évaluer se situe au centre-ville de La Châtre, dans un bâtiment accueillant un commerce et des logements. D'autres commerces, sont présents à proximité du dit bâtiment. Une pharmacie et des commerces de bouche sont implantés à proximité.
L'immeuble est classé, donnant sur une place et accessible par une rue piétonne.
De par sa situation en centre-ville, le bien est très accessible. Il dispose de l'ensemble des réseaux.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Châtre	AD 225	4 Place Laisnel de la Salle	114 m ²	Bâti
TOTAL			114 m ²	



4.4. Descriptif

Le bien a été acquis le 05/07/2013 par la commune de La Châtre pour 80 000€. Il daterait de 1650

Dans l'acte, ce lot est décrit de la façon suivante :

DESIGNATION

A LA CHATRE (INDRE) 36400 au 4 Place Laisnel de la Salle,

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : boutique et ateliers,

- au premier étage : entrée, cuisine, séjour, une chambre, WC salle d'eau, débarras.

- Au deuxième étage : trois pièces.

Grenier.

3 caves en dessous , dont 2 auxquelles on accède par la cour et 1 à laquelle on accède par la porte en bois sur rue.

Cour avec appentis .

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	225	4 Place Laisnel de la salle	00 ha 01 a 14 ca	Sol

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

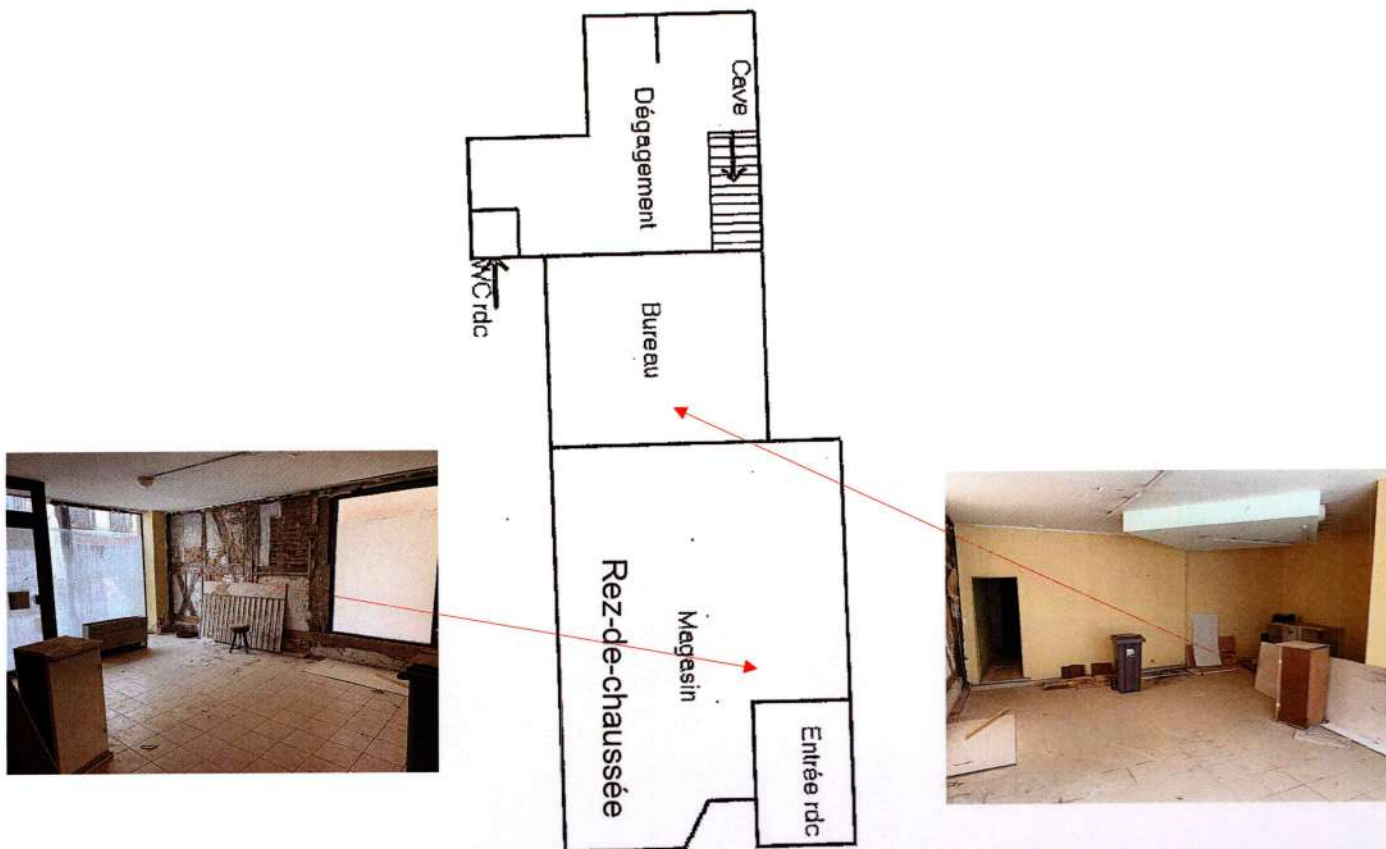
La Maison Rouge, un trésor historique de La Châtre cité par George Sand est inscrite depuis 1926 aux Monuments historiques. Elle a été construite en 1478. La municipalité justement a racheté une partie du bâtiment il y a une dizaine d'année pour mener d'importants travaux sous le contrôle de l'architecte des Bâtiments de France.

Le bâtiment appartient pour moitié place Laisnel de La Salle à la confiserie Saint-Yves, propriétaire des lieux, la partie contigue appartenant à la Mairie côté rue Basse du Mouhet et rue Nationale

La maison a une porte d'entrée en bois datant de la même époque

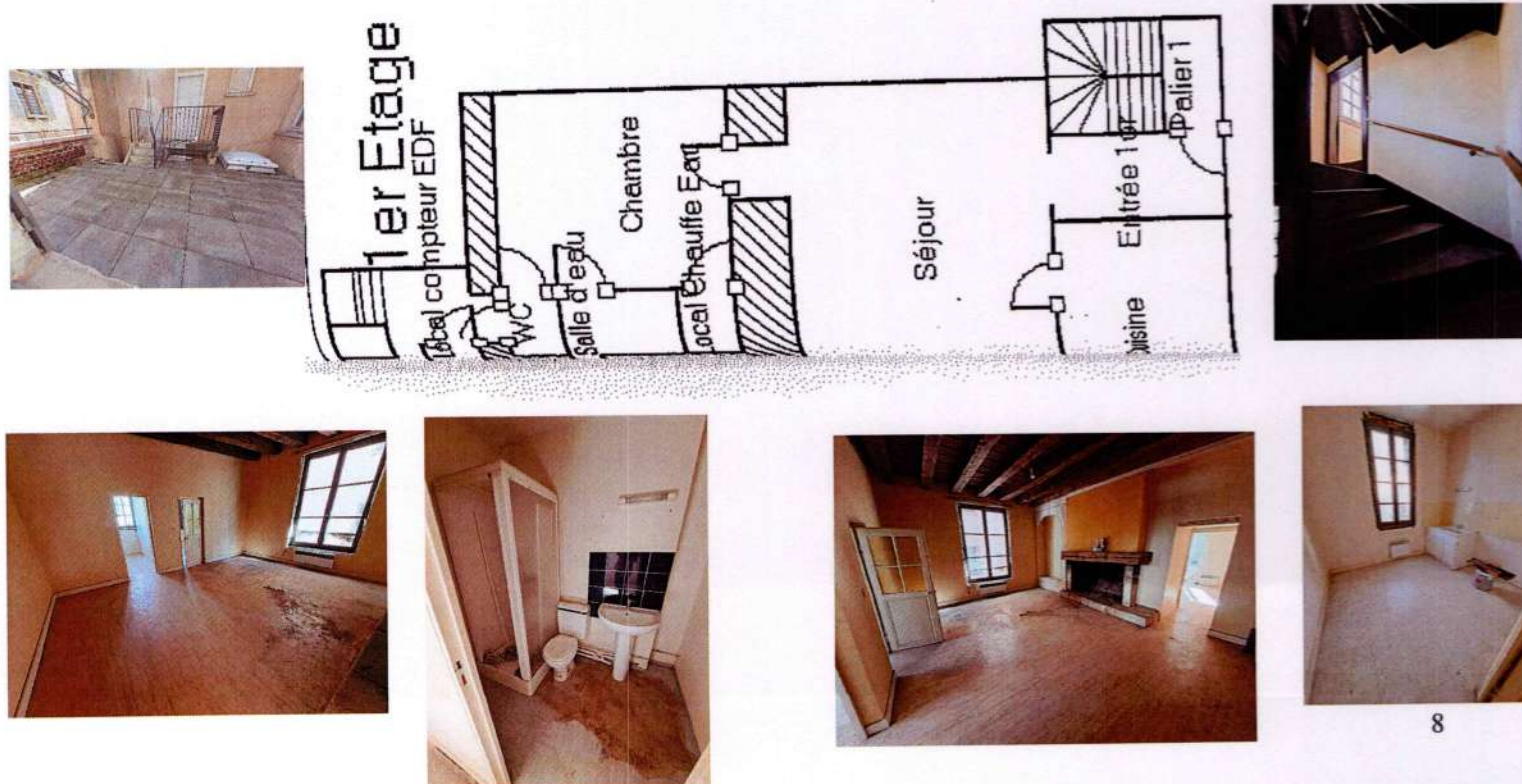
En voici une description datant du milieu du XIXe siècle :

« Elle est à deux étages. Le second avance sur le premier qui surplombe également le rez-de-chaussée. Chaque étage est séparé par un entablement fait de longues poutres sculptées et dans l'intervalle, d'autres pièces de bois, se coupant à angles droits, forment l'échiquier. La porte basse et cintrée ferme sur un chambranle sculpté avec des figures supportant, à ce que l'on croit, l'écusson des Chauvigny. »



Murs en torchis en certains endroits, charpente traditionnelle en bois, volets en bois. Le sol est en carrelage, le reste des murs et le plafond sont peints, mais la peinture se décolle en certains endroits. Il n'y a pas de chauffage.

L'ensemble donne sur la rue avec une devanture vitrée pour le magasin, arrière boutique, à la suite une ancienne cour recouverte et un studio, en dessous, une cave. L'accès aux étages se fait par l'escalier en colimaçon se trouvant derrière la porte classée

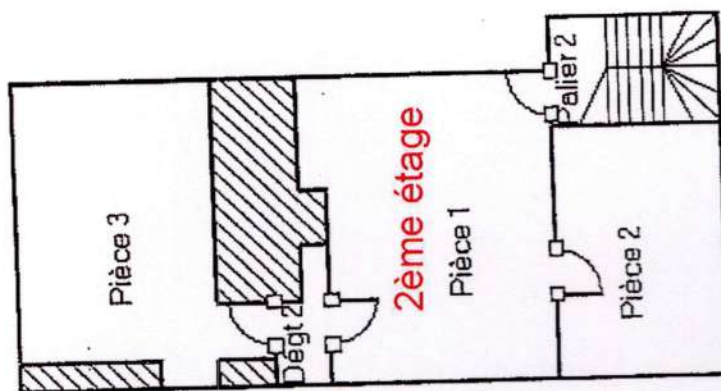


Au 1^{er} un appartement, avec une entrée, une cuisine côté rue, un séjour, avec une belle et très large cheminée en pierre, à la suite une chambre avec une salle d'eau, WC et un accès sur une petite terrasse.

Le sol de la chambre et du séjour est en parquet qui est à nettoyer, les autres pièces ont du linoléum. Les murs sont tapissés, et les plafonds sont peints, hormis dans le salon où il y a des poutres apparentes. Dans la cuisine, il y a un évier double vasque en faïence, avec une crédence de 3 rangées de faïence au-dessus.

Les chauffages sont des radiateurs électriques, style grille pain. La salle d'eau comprend une douche, un WC, et un lavabo avec une crédence de 3 carreaux de faïence au-dessus.

L'ensemble est désuet et nécessite des travaux de rénovation



Au vu de photos fournies par le consultant, le plancher, les murs, le plafond, l'électricité et l'eau sont à reprendre, il faut de profonds travaux de rénovation.



Les combles sont en l'état, non aménagés, ni isolés, mais la toiture a été refaite.

4.5. Surfaces du bâti

La documentation cadastrale mentionne une surface pondérée de 83 m² pour le magasin et une surface habitable de 98 m² pour les étages.

Le consultant a transmis les informations concernant les surfaces dans le tableau qui suit :

Niveau	Désignation	Superficie
Rez-de-chaussée	Pièce 1	40,91
	Pièce 2	19,59
	Pièce 3	0,75
	Pièce 4	22,01
TOTAL		83,26
1 ^{er} étage	Pièce 1	10,73
	Pièce 2	22,73
	Pièce 3	5,74
	Pièce 4	13,65
TOTAL		52,85
2 ^{ème} étage	Pièce 1	13,75
	Pièce 2	19,11
	Pièce 3	12,33
TOTAL		45,19
TOTAL GENERAL		181,3

La superficie au sol ainsi-mesurée du local commercial est d'environ 87 m².

Les surfaces fournies par le consultant correspondent à celles figurant dans la documentation cadastrale. Aussi, sous réserve d'un mesurage précis par un géomètre, il sera retenu les surfaces fournies par la documentation cadastrale, soit 83 m² pour local commercial et 98 m² pour le local d'habitation, soit 53 m² de surface habitable pour le 1^{er} étage, et 45 m² pour le 2^{ème} étage,

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de La Châtre.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle cadastrée AD 225 est classée en zone UAc, correspondant au cœur historique de La Châtre, caractérisé par des formes urbaines anciennes, denses et patrimoniales justifiant des règles supplémentaires en matière de préservation patrimoniale.

Certains secteurs des zones UA sont concernés par des périmètres de protection des abords de monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France s'applique sur les demandes d'urbanisme.



6.2.Date de référence et règles applicables

La commune de La Châtre est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire le 07/07/2021, modifié le 13/05/2025.

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

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 à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de locaux d'activités

Des recherches de mutations de locaux d'activités mixte sur La Châtre ont été effectuées sur une période de juillet 2021 à août 2024. Il en ressort le tableau des termes suivant :

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date vente	Année construc t.	Nbre pièces	Surface utile (m2)	Prix (€)	Prix/m ² (surf. utile)	Zonage	Observations
1	046//AD/319//	LA CHATRE	12 B RUE GASNIER	30/06/2020	1880	3	75	36 000	480,00 €	Zone Uac	Vente entre 1 particulier et 1 SCI d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial dans le cadre d'une adjudication
2	046//AX/147//	LA CHATRE	1 RUE DES DEMOISELLES	09/04/2021	1800	4	97	40 000	412,37 €	Zone Uac	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial dans le cadre d'une succession vacante
3	046//AC/396//	LA CHATRE	108 RUE NATIONALE	14/09/2021	1680	2	75	35 000	466,67 €	Zone Uac	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial dans le cadre d'une liquidation judiciaire
4	046//AD/432//	LA CHATRE	8 PL LAISNEL DE LA SALLE	13/01/2022	1800	6	302	230 000	761,59 €	Zone Uac	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial
5	046//AC/142//	LA CHATRE	90 RUE NATIONALE	22/12/2023	1700	3	100	103 782	1 037,82 €	Zone Uac	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial
6	046//AD/303//	LA CHATRE	3 PL LAISNEL DE LA SALLE	16/10/2024	1910	5	120	87 000	725,00 €	Zone Uac	Vente entre 1 particulier et 1 SCI d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial.
7	046//AD/201//	LA CHATRE	27 PL DU MARCHE	06/05/2025	1900	3	82	165 000	2 012,20 €	Zone Uac	Vente entre particuliers d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial.
8	046//AC/188//	LA CHATRE	130 RUE NATIONALE	06/11/2025	1800	3	76	110 000	1 447,37 €	Zone Uac	Vente entre 1 particulier et 1 SCI d'1 bien à usage d'habitation et de local commercial.
Moyenne									917,88 €		
Médiane									743,29 €		

Terme 1 : 480 €/m² – 1880



Il s'agit sur la Commune de LA CHATRE (36400), sis à l'angle de la rue Nationale et de la rue Gasnier soit 125 rue Nationale et 1 rue Gasnier, d'un ensemble immobilier avec une surface commerciale en rez-de-chaussée inoccupée à ce jour et louée environ 800 Euros par mois (entrée au 125 rue Nationale 36400 LA CHATRE) et une partie à usage d'habitation (entrée au 1 rue Gasnier 36400 LA CHATRE) au 1^{er} étage de l'ensemble immobilier comprenant une entrée, une cage d'escalier, un couloir de distribution, une cuisine, une salle de bains, un salon-séjour, deux chambres, un grenier avec deux pièces à usage de débarras et une cave figurant au cadastre sous les références section AD numéro 319 « 12 b rue Gasnier » d'une contenance de 1 are 06 centiares. L'ensemble saisi comprend également un garage sis 12 rue Gasnier 36400 LA CHATRE cadastré section AD numéro 312 « 12 rue Gasnier » pour une contenance de 39 centiares. L'appartement et la garage sont occupés par les débiteurs saisis et leur fille âgée de 14 ans.

Terme 2 : 412 €/m² – 1800



Une maison individuelle à usage mixte située à LA CHATRE (36400), 147 rue Nationale, élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée comprenant un local commercial, un premier étage comprenant un séjour, une cuisine, un deuxième étage comprenant deux chambres, une salle de bains et wc, un troisième étage comprenant deux chambres, une salle d'eau, un wc, Grenier..

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section et N°	Adresse ou lieudit	Contenance	Nature
	AX 147	rue Nationale	58 ca	S
Contenance totale			58 ca	

Terme 3 : 466,67 €/m² – 1680



A LA CHATRE (INDRE) 36400 108 Rue Nationale,

Un immeuble élevé sur cave comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une salle de restaurant, office, WC, cuisine du restaurant,
- Au premier étage, accessible par un escalier sur cour : salon/séjour, cuisine, WC, une chambre

- Au deuxième étage : Une chambre, une salle d'eau/WC, combles

Cour à l'arrière donnant sur la Place des Carmes

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AC	396	rue Nationale	00 ha 00 a 97 ca	Sol

Terme 4 : 761,59 €/m² – 1800



Une maison d'habitation située à LA CHATRE (36400), 8 place Laisnel de la Salle, comprenant :

- sous-sol avec cave,
- rez-de-chaussée : deux locaux à usage commercial ou professionnel, savoir :
 - * d'un côté : un local comprenant une grande pièce avec deux vitrines et porte vitrée sur la place, sur l'arrière une pièce fermée par verrière contenant un wc et lavabo,
 - * de l'autre côté : un hall donnant accès aux étages d'habitation et rejoignant par un vestibule d'un côté un deuxième local à usage de dépendance avec accès direct par la place également, sur l'arrière et ouvrant sur la cour une grande pièce à usage de dépendance, une pièce avec wc et lavabo, une pièce chauffée pour le chauffage central gaz de ville. Dans la cour et dans le prolongement de la chaufferie deux petites pièces l'une sur l'autre servant de dépendances et dans le fond de la cour un bâtiment ancien avec cheminée servant également de dépendances.
- au premier étage : un palier, une salle-à-manger, une cuisine ouvrant sur terrasse, une grande pièce, une pièce de passage sur l'arrière et une salle-de-bains, un wc indépendant, une pièce à usage de buanderie,
- au deuxième étage deux paliers et quatre pièces dont une ouvrant sur une petite pièce,
- grenier au-dessus.

Terrains attenants et séparés.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section et N°	Adresse ou lieudit	Contenance	Nature
	AD 0432	PL LAISNEL DE LA SALLE	01 a 48 ca	S
	AD 0433	RUE AJASSON DE GRANDSAGNE	01 a 06 ca	S
	AD 0434	RUE AJASSON DE GRANDSAGNE	30 ca	S
	AN 0079	LES ECHAMBONS	02 a 56 ca	S
Contenance totale			05 a 40 ca	

Terme 5 : 1 037,82 €/m² – 1700



A LA CHATRE (INDRE) (36400) 90 Rue Nationale,

Un immeuble à usage commercial et d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : une partie commerciale avec une boutique et un wc, une partie à usage d'habitation avec une entrée, un salon et une cuisine.

A l'étage : deux chambres, salle de bains et wc.

Cave, cour et garage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AC	142	RUE NATIONALE	00 ha 01 a 27 ca	SOL

Terme 6 : 725 €/m² – 1910



Sur la commune de LA CHATRE (36400), 3 Place Laisnel de la Salle,

Un immeuble comprenant :

-Au rez-de-chaussée : un local à usage commercial, une pièce, et un bureau à la suite. Et entrée indépendante donnant accès à la partie habitation.

-Au premier étage : un appartement duplex composé d'un salon, une cuisine, une buanderie, une chambre et un WC. Et trois chambres dont une avec mezzanine, une salle de douche, une salle de bains et un WC au-dessus. Cour avec dépendance de deux pièces et appentis avec accès à la cave.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
AD	303	PL LAISNEL DE LA SALLE	Sols	0	02	02
Contenance Totale :				0ha 02a 02ca		

Terme 7: 2 102,20 €/m² – 1900



A LA CHATRE (INDRE) 36400 27 Place du Marché,

Un immeuble à usage mixte comprenant : -au rez-de-chaussée : un local commercial avec espace vente, deux bureaux, une salle d'archives et wc.

-au premier étage : palier, entrée, pièce à vivre ; couloir, cuisine, une salle d'archives, terrasse couverte.

-au second étage, en duplex : un salon, une cuisine, couloir, salle de bain avec WC et deux chambres

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	201	27 Place du Marché	00 ha 02 a 18 ca	Sol

Terme 8 : 1 447,37 €/m² – 100



A LA CHATRE (INDRE) 36400 130 Rue Nationale, et 3bis Avenue George Sand,

Un immeuble comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un magasin composé d'une boutique et arrière boutique, W.C, garage. Courette avec une pièce donnant accès à l'appartement.

- Au premier étage : un appartement composé de : une chambre avec antichambre, salle d'eau avec WC, cuisine ouverte sur séjour

- Au deuxième étage : une chambre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AC	188	3B AV GEORGES SAND	00 ha 01 a 02 ca	Sol

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Vu sur le bon coin, un local mixte, à La Châtre de 105 m², au prix de 120 000 €, soit 1 143 €/m²

leboncoin

Déposer une annonce

Rechercher sur leboncoin

Immobilier · Véhicules · Vacances · Emploi · Mode · Maison & jardin · Famille

Accueil > Bureaux & Commerces > Commerce > Indre > La Châtre 36400 > Maison de ville avec Local pro

120 000 € 1 143 €/m²

105 m² · La Châtre 36400

Maison de ville avec Local pro

24/01/2026 à 08:50

Diagnostics

Éclairage énergétique

GES

Les informations clés

Surface habitable : 105 m²

Année de construction : 1900

Type d'habitat : Bureaux

Description

Située au cœur du centre-ville, au pied de tous les commerces et commodités, cette maison de 105 m² offre parfaitement vie urbaine et flexibilité de projet.

Les points forts du bien :

Emplacement Stratégique : Visibilité idéale pour un local professionnel, un bureau ou une activité libérale en rez-de-chaussée, tout en conservant une habitation privée.

Espace de Vie : Un intérieur sain et bien distribué comprenant 3 chambres lumineuses.

Extérieur Privatif : Une charmante courlette, véritable havre de paix pour vos pauses café ou vos soirées d'été en plein centre.

Fonctionnalité : Un sous-sol complet offrant un large espace de stockage, idéal pour des archives ou du matériel professionnel.

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

Tous les termes sont situés sur La Châtre.

Les biens paraissent en bon état hormis le terme 6. Certains sont à usage artisanal même s'ils comportent une surface d'exposition.

Les termes 1, 2 et 3 sont ceux qui présentent le prix unitaire le plus bas. Ils ont été acquis dans le cadre d'une adjudication ou d'une succession vacante, ils ne seront donc pas retenus

La valeur moyenne des termes de comparaison retenus est de 1 196,79 €/m². La valeur médiane est de 1 037,82 €/m².

Pour rappel, le bien à évaluer est situé en cœur de ville et est unique. Il est bien desservi et facilement accessible. Il bénéficie d'un bel emplacement, et sera facile à louer. Il est en bon état et agréable d'aspect extérieur. Mais, il nécessite de travaux de rénovation intérieurs.

C'est pourquoi, il sera retenu la valeur du terme 8 auquel il sera appliqué une décote de 30 %, en raison des travaux intérieurs à effectuer, soit 183 381,78€/m²(1 447,37€/m²x0,70) arrondi à 184 000 €.

Sur cette base, la valeur vénale du bien à évaluer est estimée à 184 000€.

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.

Il est proposé de retenir une valeur vénale de :

184 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 24 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 le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Gérald ARCHAMBAULT
Inspecteur finances publiques-évaluateur

VIII – COMMISSION DES MARCHES ET APPEL D'OFFRES

Monsieur Luc HURBAIN explique les différents avenants nécessaires au marché de travaux de rénovation de l'Hôtel du Chevalier d'Ars.

L'entreprise Techniplatre – Lot 6 Plâtrerie – a présenté un avenant en plus-value pour ajustement des quantités entre le projet initial et le projet en cours : + 27 050.16 €HT

L'entreprise Hervé Thermique – Lot 9 Plomberie, chauffage, géothermie, ventilation – a présenté un avenant pour les points suivants :

- Amenée et repli supplémentaire du matériel de forage : + 4 572 €HT
- Suppression d'un bloc sanitaire et ajouts de chauffages : + 11 347 €HT
- Ajout d'une pompe de relevage dans la chaufferie : + 720 €HT

L'entreprise Techniplatre – Lot 11 Faux-plafond, correction acoustique – a présenté un avenant en moins-value pour ajustement des quantités entre le projet initial et le projet en cours : - 1 657,66 €HT

L'entreprise CouleursDéco – Lot 13 Revêtement de sol – a présenté un avenant en plus-value pour : ragréage du sol en R+1 nord et modification des surfaces de revêtement de sol : + 13 047 €HT.

Monsieur Hurbain informe par ailleurs le conseil qu'après de multiples relances l'entreprise Perrin, titulaire du lot n°7 Menuiseries intérieures, ne s'est jamais présentée ni aux réunions de chantiers, ni sur le chantier lui-même. Cette absence équivaut à une inexécution contractuelle et donc une faute.

Il va être proposé au maire de résilier ce contrat, sans dédommagement conformément aux Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) Travaux et au Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) du marché.

- **VU** l'avis favorable de la commission des marchés et appel d'offres du 25 février 2026,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **AUTORISE** le Maire à signer les avenants susvisés.

**IX – CONVENTION RELATIVE AU PERSONNEL ENTRE LA COMMUNAUTE DE
COMMUNES DE LA CHATRE SAINTE SEVERE ET LA VILLE DE LA CHATRE**

—

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Monsieur Le Maire rappelle que le Conseil Municipal avait délibéré favorablement le 15 décembre 2025 pour la mise à disposition de son Directeur Général des Services pour l'année 2026 à la Communauté de Communes de La Châtre Sainte-Sévère. Il souligne que depuis 2022, le Directeur Général des Services assure une direction commune des deux collectivités.

Suite à la mutation du Directeur Général des Services de la Ville de La Châtre, vers la Communauté de Communes de La Châtre et Sainte-Sévère à compter du 01/04/2026, les deux collectivités proposent d'établir une convention de mise à disposition du DGS, de la Communauté de Commune de La Châtre et Sainte-Sévère vers la Ville de La Châtre, à raison d'un mi-temps du 01/04/2026 au 31/12/2026.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- AUTORISE Le Maire à signer la convention.

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE SERVICE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CHATRE ET SAINTE-SEVERE
A LA VILLE DE LA CHATRE**

Entre

La Communauté de Communes de La Châtre et Sainte Sévère dont le siège social est 22 Place du Général De Gaulle - 36400 La Châtre
Représentée par Monsieur François DAUGERON, son premier Vice-Président, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du ... / ... / ...,

D'une part,

Et

La Ville de La Châtre dont le siège est 1, Place de l'Hôtel de Ville – 36400 La Châtre,
Représentée par Monsieur Patrick JUDALET, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du ... / ... / ...,

D'autre part,

PREAMBULE

L'article L5211-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la possibilité de mise à disposition de services entre un EPCI et les communes le composant pour l'exercice de leurs compétences lorsque cette mise à disposition présente un intérêt dans le cadre de la bonne organisation des services.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère met à disposition de La Ville de La Châtre le Directeur Général des Services.

ARTICLE 2 : MISSIONS ET ACTIONS RESPECTIVES

La Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère met à disposition son Attaché Principal à 50%, pour exercer les fonctions de Directeur Général des Services à La Ville de La Châtre, dans le cadre d'une direction mutualisée des deux collectivités, décidée depuis 2022 par les élus.

ARTICLE 3 : MODALITES D'INTERVENTION ET PRE REQUIS

La présente convention n'est applicable qu'aux conditions suivantes :

- L'agent concerné est rémunéré par La Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère pendant la durée de la mise à disposition, la position est dite en activité de La Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère.

ARTICLE 4 : COUTS

La Ville de La Châtre s'engage à rembourser, tous les salaires, charges et cotisations afférents à la rémunération, ainsi que les charges liées à l'application de l'article 5, de l'agent sur production d'un relevé par la Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère.

ARTICLE 5 : FACTURATION

La somme sera versée en décembre de chaque année par La Ville de La Châtre à La Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère selon un décompte général détaillé et actualisé du coût de la mise à disposition de services établi par La Communauté de Communes La Châtre et Sainte-Sévère (les pourcentages et montants pourront varier à la hausse ou à la baisse en fonction des besoins, des événements et de la masse salariale de l'agent mis à disposition).

ARTICLE 6 : DUREE

La présente convention est conclue pour une période de 9 mois, du 1^{er} avril 2026 au 31 décembre 2026.

ARTICLE 7 : MODIFICATION

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 8 : RESILIATION ANTICIPEE

Chacune des parties pourra interrompre la présente convention moyennant un délai de prévenance de 2 mois francs à compter de la date de réception de la lettre recommandée stipulant le souhait de mettre fin à l'exécution de l'accord. Le solde de facturation sera établi à la date d'arrêt du service rendu.

ARTICLE 9 : LITIGE

A défaut d'exécution d'une seule clause de la présente convention, une solution amiable sera recherchée. Dans le cas contraire, les parties saisiront le tribunal compétent.

Fait à La Châtre, le ... / ... / ...

Vice-Président de la Communauté
De Communes de La Châtre et Ste-Sévère

Maire de La Châtre

L'agent

X – QUESTIONS DIVERSES

I-VIREMENT DE CREDITS N°1 – FONGIBILITE - BUDGET PRINCIPAL 2025

DÉCISION DU MAIRE N°FI-2026-01

Objet : Virement de crédits n°1 – Fongibilité – Budget Principal 2025

Le Maire de la Châtre

Vu l'article L 1612-28 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le budget principal primitif 2025 et plus particulièrement l'Information Générale I-B_III autorisant le Maire à opérer des virements de crédits de paiement de chapitre à chapitre dans les limites de 7,50% en section de fonctionnement et 7,50% en section d'investissement ;

Le montant plafond autorisé au titre de l'exercice 2025 est fixé comme suit :

Section	Dépenses réelles BP 2025	Montant plafond fongibilité
Fonctionnement	5 070 694,75 €	380 302,11 €
Investissement	2 376 418,91 €	178 231,42 €

Considérant que des ajustements de crédits sont nécessaires en section de fonctionnement au compte 61521 pour un montant total de 32 600 €.

Considérant que ce compte peut être abondé par des crédits disponibles au chapitre 65 (compte 65741 subvention de fonctionnement aux ménages)

DÉCIDE :

Article 1er. - De procéder aux virements de crédits suivants :

Objet	Chapitre	Compte	Libellé_compte	Fonction	Dépenses
Crédits disponibles	65	65741	Subventions de fonctionnement aux ménages	020	- 32 800,00 €
Entretien supplémentaire	011	61521	Entretien et réparations sur terrains	020	32 800,00 €

Le solde des virements de crédits réalisés au titre de la fongibilité après cette décision et qui devra être repris dans la prochaine décision de virement de crédit est le suivant :

Section	Solde de l'enveloppe de virements de crédits autorisés au titre de la fongibilité
Fonctionnement	347 502,11 €
Investissement	178 231,42 €

La Châtre, le 15 janvier 2026

Le Maire,
Patrick JUDALET

II-REMERCIEMENTS/FELICITATIONS

- Attribution de la subvention 2026

- Association du Théâtre Maurice Sand – Cinéma-Lux
- La Châtre en Fête
- VMEH 36
- Femmes Solidaires
- Ecole Maurice Rollinat
- Ecole Marie-Louise Laguerre
- Secours Catholique
- Le Comité des Œuvres Sociales du Personnel Municipal
- Les Voix Là

Madame Cassandra LAGNET remercie le Conseil Municipal pour la participation financière au stage de l'Académie musicale d'été « Au fil de l'Indre » d'un montant de 466 €.

- Remerciement obsèques

Famille YORKE

Remerciements pour le témoignage du Conseil Municipal lors des obsèques de André.

- Félicitations

Une lettre du Préfet a été adressée à Christiane RIVIERE au titre de la promotion 2026, une médaille d'or pour les services rendus à la cause de la jeunesse, des sports et de l'engagement associatif.

Le Conseil Municipal félicite Madame Christiane RIVIERE pour cette distinction qui récompense son engagement auprès du sport et des associations.

III-RAPPORT D'ACTIVITES 2025 DE LA FRANCE SERVICE DE LA CHATRE

Le rapport d'activités est communiqué.

IV-COURRIER ALIX FRUCHON DEPUTEE

Il est donné connaissance du courrier de Madame La Députée relatif aux droits à la retraite des sapeurs-pompiers volontaires.

V-COURRIER DU PREMIER MINISTRE A DESTINATION DES MAIRES

Il est donné connaissance du courrier du Premier Ministre, Monsieur Sébastien LECORNU à destination des Maires.

VI-POINT SUR LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION DU MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE DU MUSEE

Monsieur le Maire a souhaité apporter une précision sur la procédure d'attribution du marché de maîtrise d'œuvre du musée en ce qui concerne la composition du jury et la totale transparence qui a entouré cette attribution, rappelant que le jury de concours, très encadré dans le code des marchés est composé de personnes qualifiées.

VII-TABLEAU BUREAUX DE VOTES DU 15 MARS 2026

Il est communiqué à chaque élu le tableau des présences.

VIII – BILAN FIN DE MANDAT PAR PATRICK JUDALET

Monsieur Le Maire, souhaite lister les réalisations du mandat :

Il rappelle un début de mandat compliqué avec le COVID, et son train de contraintes (Gel, masques, centre de vaccination, appel des personnes vulnérables, EHPAD, sorties contrôlées)

Une seconde partie de ce mandat impactée par le coût de l'énergie et par la hausse des intérêts bancaires.

2020/2026 (partie 2014/2020)

VIE LOCALE – SERVICE PUBLIC

- Mise en place de la Maison France Service en relation avec la BGE, avec un accueil numérique
- Accueil CNI et passeport
- Concertation avec les riverains lors de projets d'aménagement de voirie
- Pose d'une borne interactive extérieure de renseignements
- Pose de panneaux lumineux d'informations
- Application « Ville de La Châtre » sur les téléphones portables
- Site internet et page Facebook
- Création d'un nouveau logo pour la ville

PERSONNEL MUNICIPAL

- Modernisation et transfert des ateliers municipaux vers le champ Galant
- Renouvellement important du parc de véhicules et du matériel en privilégiant les outils électriques
- Mutualisation des services Ville /CDC – DGS, Chargée de com, RH

ECONOMIE

- En relation avec la CDC qui a la compétence économie :
- Recrutement d'un développeur économique
- Accompagnement des créateurs d'entreprises et du commerce local par la CDC
- Création de « Job Dating » en relation avec les chambres consulaires et l'État.
- Partenariat avec la BGE et Initiative Indre, et les chambres consulaires
- Soutien aux acteurs locaux d'insertion, de formation

COMMERCE

- Adjoint en charge du commerce
- Accompagnement de l'installation d'un nouveau commerçant avec une bourse au loyer. 75% du loyer plafonné à 300 euros pris en charge par la ville, pendant 1 an
- Soutien technique et financier à l'UCIA
- Mise en place d'une plateforme « Clic and Collect » pendant le COVID

SOCIAL

- Collecte quotidienne de denrées alimentaires par un CM délégué auprès des grandes surfaces pour l'approvisionnement des associations de distribution
- Soutien aux familles en difficulté
- Appel des personnes fragiles en cas de canicule ou de grands froids (650 personnes)

- Reprise des Pass Sports pour les moins de quinze ans (50 euros par licence sportive et par jeune).
- Partenariat avec les bailleurs sociaux en vue de rénover le parc (HLM Moulin à Vent), démolition d'une barre à Périgois, étude d'aménagement de la rue Jean Moulin, Rénovation d'immeuble à Lauzière, projet de pavillons HLM aux Petits Margois.
- Bourse au permis de conduire.
- Reprise de la résidence Seniors « Résidence Balzac » par l'OPAC.

SANTE

- COVID : masques, gel hydroalcoolique, centre de vaccination, appels téléphoniques aux personnes fragilisées, portage d'aliments ou/et de médicaments
- Accueil et accompagnement de praticiens dans la Maison de Santé (21 praticiens).
- Augmentation du nombre de cabinets et création de studios d'accueil pour les médecins juniors ainsi que les médecins « Près de chez vous » ou médecins remplaçants dans le bâtiment Orange. (CDC)
- Recherche de partenariat avec les étudiants en médecine : bourse/période d'installation. (CDC)
- Programme du SEGUR de la santé à l'hôpital de La Châtre (Hopital et GHT), avec à terme :
 - Rénovation du service médecine
 - Rénovation du service SMR
 - Réfection et renforcement du pôle de spécialistes
 - Étude en cours de la rénovation totale de l'EHPAD Leroux
- Arrivée au printemps d'un semi-remorque équipé d'une IRM sur le site de l'hôpital, 15 jours consécutifs par mois
- Pose de Fontaine à eau en ville pour les périodes de canicule

SECURITE

- Mise en place du CLSPD
- Suivi du CLSPD pour des cas complexes, avec la gendarmerie, les bailleurs sociaux, les services sociaux et le CCAS,
- Mise en place de la vidéo protection sur certains secteurs de la ville (49 caméras à ce jour)
- Relations avec la gendarmerie : Réquisition d'images de vidéo protection.
- Évolution du Système d'alerte de crue avec un point de mesure à Ste Sévère (SABI 36)
- Réfection et sécurisation d'une partie de la traversée de La Châtre avec le giratoire avenue Gambetta, l'accès à l'école Delacroix, le carrefour Labergère, le giratoire avenue Guillaume de Marcillat
- Zone 30 installée sur tout le centre-ville
- Mise œuvre de l'opération « Participation citoyenne »

ENFANCE - JEUNESSE

- Cadeau de bienvenue à chaque nouveau-né
- Réfection programmée de la cour de l'école Rollinat avec plantations, ombrage, accès PMR
- Cyclopark au domaine du Parc de la salle des fêtes
- Centre de loisirs en août pour l'accueil de 50 enfants

- Installation de structures et d'aires de jeux, Rue Jean de Boschère, avenue des Maîtres Sonneurs, salle des fêtes, école Laguerre
- Regroupement des écoles maternelles Flaubert et Laguerre.
- Extension de l'école Laguerre (salle de sieste)
- Installation d'un EME à Flaubert à l'automne

SPORTS

- Skate parc
- Réfection totale du gymnase Garnier avec des énergies renouvelables
- Rénovation des courts extérieurs de Tennis, sols et éclairage
- Rénovation des éclairages du terrain stabilisé et du terrain d'entraînement du rugby
- Projet en cours de création de vestiaires de foot et rénovation des existants
- Mise en service des robots de tonte sur les terrains d'honneur engazonnés

CULTURE

- Projet avancé du Musée, grâce au leg de Maurice Bourg
- Exposition hors les Murs en ville et itinérante (Jenny de Vasson, Secyl Gilet)
- Acquisitions importantes et dons pour le musée
- Étude réalisée par une étudiante sur la faisabilité pertinente d'accueillir une maison des musiques au Palais de Justice.
- Reprise du Cinéma par l'association du théâtre avec une participation financière de soutien de la ville. (Rachat de l'ensemble du matériel par la ville)

CADRE DE VIE

- Lutte contre les déjections canines par la pose de signalétique et de marquage au sol
- Végétaliser progressivement certaines rues (Début : quartier du P'tit Mur)
- Espace de co-voiturage au Lion d'Argent et Aménagement d'une aire d'accueil de camping-cars
- Mise en place d'un schéma directeur de pistes et bandes cyclables avec les communes de l'agglomération ainsi que des parkings à vélos
- Campagne de rénovation (Led), et de remplacement du réseau d'éclairage public. Extinction partielle des lampes à 21H30
- Prolongation de la balade des rives de l'Indre avec la pose d'une passerelle supplémentaire
- Aménagement des abords des plans d'eau de la salle des fêtes- Agrès, bancs, ombrage, plantations avec les écoles et mise en place de radeaux pour la faune.
- Lotissement des Ajoncs de 13 lots + 3 lots privés
- Mise en programmation du nouveau cimetière

PATRIMOINE

- Restauration de la Maison Rouge et cession de l'immeuble à un privé
- Opération îlot du Lion d'Argent avec l'OPAC
- Rénovation complète de l'Hôtel du Chevalier d'Ars
- Fin des travaux de la mise en place du PLU et du PLUI
- Signature de partenariat – État, Département, AHAH -dans le cadre d'une ORT
- Mise en œuvre l'OPAH RU qui touche le patrimoine et aussi le commerce, avec la mise en place d'un budget conséquent

- Subventions pour la rénovation des façades de commerces et pour la reprise de logements vacants, en partenariat avec la CDC
- Acquisition avec l'EPFLI du foncier du quartier Galliéni
- Rénovation de la rue des Prés Burats
- Réfection de la rue du Faubourg Saint Abdon à l'étude et programmée
- Réfection de plusieurs secteurs pavés de la rue Nationale
- Parking Vincent Rotinat (face à la Maison Médicale)
- Route des Chevrions avec la commune du Magny
- Réfection de la rue de l'Indre
- Réfection du chemin des Envergeons

ENVIRONNEMENT

- Mise en œuvre du Zérophyto (OBLIGATOIRE) sur toute la ville ainsi qu'au cimetière
- Pose de bornes de recharge électrique au Lion d'Argent et rétro-fit de celles existantes
- Plantations de variétés vivaces et d'arbustes ou arbres adaptées à l'évolution climatique
- Végétalisation et réfection programmées des trottoirs de la rue Barbadault
- Gestion différenciée des espaces verts
- Financement des VAE

MANIFESTATIONS

- L'Aménagement de la halle des Rouettes en salle de concert et boulodrome
- Le spectacle des Médiévales d'Ars
- Patinoire en relation avec les commerçants et l'USLC pour les fêtes de fin d'année
- Le passage de la flamme olympique
- Le Marché de Noël autour de la mairie
- Organisation des Journées Européennes des Métiers d'Art au château d'Ars
- Manifestation des sportifs méritants
- Manifestation de récompenses des dirigeants et bénévoles du tissu associatif castrais.

EAU

- Étude patrimoniale du réseau et des réservoirs d'AEP.
- Sectorisation du réseau pour recherche de fuites
- Renouvellement important du parc de compteurs
- Partenariat avec les syndicats des eaux de La Couarde et de l'IGNERAIE en vue de la sécurisation et du renforcement de l'approvisionnement en eau.

VIII – DECLARATION DE PATRICK JUDALET

« Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,
Chers collègues,

Ce soir, à l'occasion de notre dernier conseil municipal de ce mandat, et après environ 66 conseils municipaux et quelques réunions pendant cette mandature, l'émotion est naturellement au rendez-vous pour cette fin de mandat. Un mandat, ce sont des projets, des débats, des réussites, parfois des épreuves, mais surtout une aventure humaine collective.

Avant toute chose, je voudrais avoir une pensée amicale pour Patricia Vilches Pardo, que nous embrassons chaleureusement et à qui nous souhaitons la meilleure santé possible.

Je ne peux pas ne pas évoquer l'absence de Laurence, partie beaucoup trop tôt. Nous n'oublions pas sa présence, son investissement, au service de notre commune et de ses élus.

Ce mandat, dont le début avec la pandémie du COVID a marqué tous les esprits. Ce mandat n'aurait jamais pu se construire sans le travail efficace et hors quota d'heures de présence de notre DGS, Marc, et notre DST, Mathieu, ainsi que celui de l'ensemble des agents des services municipaux. Leur professionnalisme, leur loyauté et leur capacité d'adaptation ont été essentiels pour transformer nos idées et nos besoins toujours urgents et prioritaires, nos récriminations du lundi matin, en gestion sérieuse et saine de leurs concrètes réalisations. Je tiens à leur adresser, au nom de tous, tous mes remerciements et ma profonde reconnaissance.

Je souhaite aussi remercier vous l'ensemble des conseillers municipaux, de la majorité comme de la non majorité, de m'avoir accompagné. La démocratie locale vit du débat, d'échange d'idées, mais aussi du respect et de l'écoute. Même lorsque nos positions étaient différentes, chacun a participé, avec conviction et sens des responsabilités. Cette participation constructive honore notre assemblée, malheureusement on ne peut pas en dire autant de toutes les assemblées.

À mes adjoints, je veux dire toute ma gratitude. Votre soutien, votre présence, votre disponibilité ont été déterminants. Vous avez porté des délégations exigeantes avec beaucoup de sérieux et d'engagement. Nous avons partagé des décisions difficiles comme des moments de satisfaction. Ce travail d'équipe a été notre force.

Enfin, permettez-moi une parole plus personnelle. Je veux remercier mon épouse. Durant ces années, elle a fait preuve d'une patience immense, face aux contraintes d'un mandat prenant, aux soirées tardives, aux repas pris seule et aux week-ends souvent mobilisés.

Être au service de notre commune est un honneur. Je crois que nous partageons tous ce sentiment. Nous avons travaillé avec la volonté sincère d'agir dans l'intérêt général, d'améliorer le cadre de vie de nos concitoyens et de préparer l'avenir. Tout n'a peut-être pas été parfait, mais tout a été entrepris avec engagement et sens du devoir.

Je quitte cette fonction, après deux mandats dont 9 années de maire, avec fierté pour le travail accompli collectivement et avec confiance dans l'avenir de notre commune. La vie municipale continue, portée par celles et ceux qui s'engagent au service des autres et à qui j'adresse mes vœux de réussite.

Enfin, je souhaitais tout particulièrement remercier Nicolas FORISSIER de m'avoir fait confiance, en me demandant d'être son premier adjoint le 6 juillet 2015, et ainsi de m'avoir permis de vivre cette belle aventure avec vous.

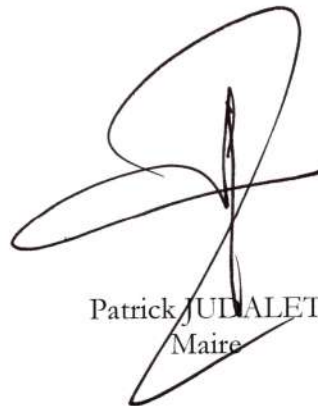
Merci à chacune et chacun d'entre vous pour ces riches années partagées.
Merci pour votre confiance. ».

Patrick JUDALET
Maire de La Châtre

Approuvée en séance le 11 mars 2026



Le secrétaire de séance
Luc HURBAIN
Adjoint au Maire



Patrick JUDALET
Maire