



BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mercredi 4 Septembre 2024 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le Mercredi 4 Septembre à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire Pouvoir à Thierry CHATELIN

ETAIT ABSENT :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental
-----------------	-----------------------------------

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 00.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Mercredi 4 Septembre 2024 à 10 H

=====

IV - FONCIER

C - ACQUISITION FONCIERE : LE BON PASTEUR BOURGES

Lors de la séance du 9 juin 2023, le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé le lancement d'une opération de construction d'environ 40 logements au Bon Pasteur à Bourges, à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et la rue du Placis.

Le terrain d'assise d'une surface d'environ 1 284 m² appartient à la SEM Territoria, aménageur de cette opération. Il se situe sur une partie de la parcelle cadastrée HV n°1005.

L'avis du Pôle d'évaluation domaniale a été sollicité (document annexé).

La SEM Territoria nous propose l'acquisition de ce terrain au prix de 450 000 € HT.

Par conséquent, je sollicite votre accord autorisant le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition de ce terrain au prix de 450 000 € HT.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6
POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Bureau autorise le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition du terrain appartenant à la SEM Territoria pour un montant de 450 000 € HT.

.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 4 septembre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name of the Director General.





Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative Coligny – BAT P3
131 rue du Faubourg Bannier
CS 54211
45042 ORLEANS Cedex 1
Téléphone : 02 18 69 53 12
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE

Le 28/08/2024

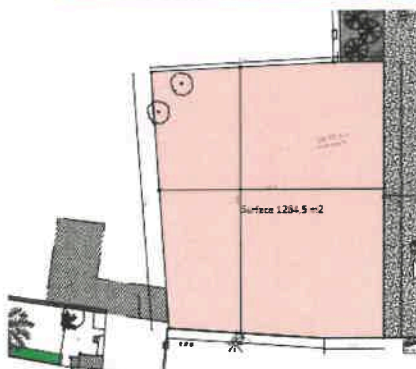
La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à
OPH VAL DE BERRY

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.90.54/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS: 19184331
Réf OSE : 2024-18033-56433

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

33 Rue Jean Jaurès 18000-BOURGES

478 000 €,

Valeur :

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole

2 - DATES

de consultation :	25/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/08/2024
du dossier complet :	22/08/2024

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 :	☐ Bail emphytéotique ☐ Évaluation dans le cadre d'une COP ☐ Saisine par un service interne de la DGFIP ☐ Réquisition judiciaire ☐ Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité

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...)	☐

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition amiable par l'OPH VAL DE BERRY auprès de la SEM TERRITORIA, d'une parcelle de terrain à bâtir de 1 284,50 m² pour la construction d'un immeuble R +4 et 5^{ème} niveau en attique.

Le bâtiment en projet comprendra 40 logements à vocation sociale (25 PLS, 12 PLAI et 3 PLUS) pour une surface habitable de 2 985 m², ainsi que 13 places de stationnement dans la cour intérieure.

Prix négocié entre les parties à 450 000 € HT, soit 151 € HT/m² SHAB aux termes d'un courrier en date du 15/05/2023.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Depuis la gare, l'Avenue Jean Jaurès qui constitue une des entrées du centre-ville historique de Bourges, le terrain est situé sur le site du *Bon Pasteur*, ancien pensionnat de jeunes filles, dont le bâti a été démoli.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Bourges	HV n° 1005	33 Avenue Jean Jaurès	3 656 m ²	Terrain à bâtir

Le projet porte sur une emprise de 1 284,50 m².

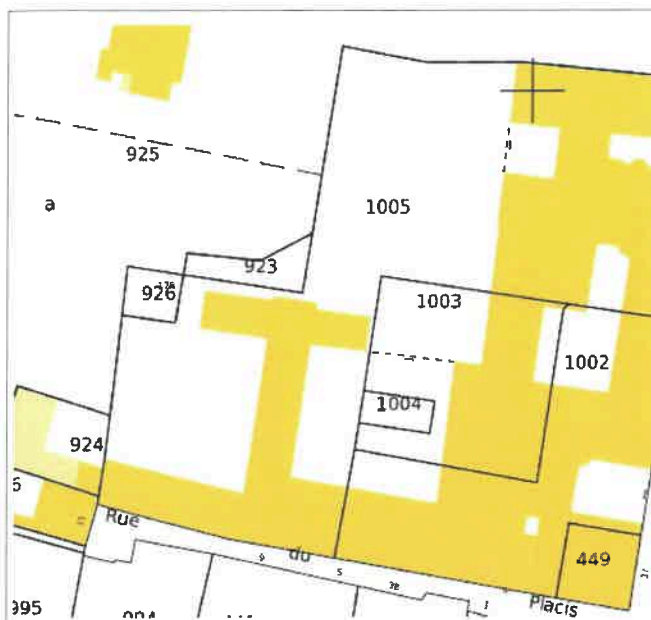
4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise de terrain à bâtir de 1 284,50 m² à détacher de la parcelle cadastrée HV n° 1005, de plus grande contenance, où l'ancien bâti a été démoli. Cette emprise dispose d'une façade sur la Place du Placis.

Le projet porte sur la construction d'un bâtiment collectif de 40 logements, il sera situé à proximité d'une résidence pour jeunes actifs. Dans le cadre de l'aménagement de l'îlot, une voie débouchant sur la Place du Placis sera créée et permettra une meilleure desserte des logements.



Parcelle cadastrale



Projet de 40 logements



Avant démolition du bâti existant



Avant démolition du bâti existant



Après démolition



Après démolition

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SEM TERRITORIA, acquisition par acte notarié en date du 06/01/2023.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de location et d'occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, le bien est situé en zone UAa.

La zone UAa correspond à la périphérie immédiate du site patrimonial remarquable du centre-ville de Bourges.

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

La méthode par comparaison sera retenue. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 comparaison

L'étude de marché porte sur des cessions de terrain à bâtir destinés à la construction d'immeubles collectifs sur la commune de Bourges.

Il ressort de ces critères, une sélection de quatre mutations.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m²	Observations	Prix HT/m² SHAB construite
1	2017P04375	HZ n° 176 et 362	57 Rue Émile Martin 18000 Bourges	28/07/2017	1 822 m²	360 000 €	198 €	Terrain à bâtir cédé à un promoteur pour la construction de 19 logements de 1 578 m² SHAB.	228 €
2	2020P06058	DK n° 375 et 376	Boulevard du Maréchal Joffre 18000 Bourges	12/10/2020	4 426 m²	920 000 €	208 €	Terrain à bâtir cédé à un promoteur pour un projet de construction d'une résidence senior de 125 logements de 8 067 m² SHAB.	114 €
3	2020P07169	DK n° 357	Angle de la Rue de	11/12/2020	1 152 m²	162 000 €	141 €	Terrain à bâtir cédé à un	168 €

			Gionne et de l' Abbée Moreux 18000 Bourges					acteur du logement social pour un projet de construction d'une pension de famille de 21 logements de 965 m ² SHAB.	
4	2021P08720	BI n° 426, 427, 453, 454, 459, 521, 523 et 525	Avenue Arnaud de Vogüe 18000 Bourges	26/10/2021	4 011 m ²	270 000 €	67 €	Terrain à bâtir cédé à un acteur du logement social pour un projet de construction d'un immeuble collectif de 28 logements de 1 851 m ² SHAB.	146 €
						Prix moyen arrondi	150 €		160 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Éléments de moins-value : /

Éléments de plus-value :

- proche centre-ville et gare.
- proximité des arrêts de bus.

Il ressort des termes de comparaison retenus, un prix moyen de 160 €HT/m² SHAB, pour les terrains à bâtir à vocation de construction d'immeubles collectifs.

S'agissant d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'un immeuble d'une SHAB de 2 985 m², et afin de prendre les éléments de plus-value, il convient de retenir le prix moyen de 160 € HT/m², soit :

2 985 m² x 160 € = 477 600 € arrondi à 478 000 €

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **478 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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.

Le prix négocié de 450 000 € HT n'appelle donc pas d'observation.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

En revanche, si cet accord (délibération du conseil municipal ou communautaire pour les collectivités territoriales) 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.

Par ailleurs, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation
Le Responsable de la Division Expertise - Partenaires



Ludovic PASCO
Administrateur des Finances publiques Adjoint