



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 7 Septembre 2026 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le lundi 7 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 Président Communauté de Communes Cœur de France Maire de St-Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente Secrétaire de Séance
Philippe CHARRETTE	Membre - Conseiller Départemental Maire du Subdray
Christine CHEZE-DHO	Membre – Conseillère Municipale de la ville de Bourges Conseillère Communautaire
Thierry CHATELIN	Membre – Maire d'Annoix - Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 30.

BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Lundi 7 Septembre 2026 à 10 H

XIV – QUESTIONS DIVERSES

B - FONCIER

ACQUISITION PARKING ET LOCAL LE CESAL BOURGES

Val de Berry est propriétaire de la partie enseignement de l'ensemble immobilier du Césal situé rue Louis Mallet à Bourges, parcelle cadastrée EW 461.

Dans cet ensemble immobilier, il y a actuellement trois copropriétaires :

- Val de Berry pour la partie enseignement
- Ysalia pour le foyer
- L'association gestionnaire du Césal (composée majoritairement de la CCI) pour le parking sous-terrain (120 places) et un petit local d'enseignement (ancien local restauration – environ 240 m²).

L'association gestionnaire s'est retirée du site pour installer son école dans le campus de Lahitolle. Elle souhaite céder le parking sous-terrain et le local qui lui restent dans cette copropriété.

Le service des domaines a évalué ce bien (parking sous terrain + local) à 150 000 €. (avis ci-joint)

Par conséquent, je sollicite votre accord autorisant :

- L'acquisition du parking sous-terrain et du local (anciennement restauration) au prix de 150 000 € afin de maîtriser une partie de l'ensemble immobilier pour faciliter la réalisation d'un nouveau projet sur ce site.
- La signature de l'acte par le Directeur Général ou son représentant.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 6

POUR : 6 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Les membres du Bureau autorisent :

- L'acquisition du parking sous-terrain et du local (anciennement restauration) correspondant aux lots 1 et 25 de la copropriété au prix de 150 000 € afin de maîtriser une partie de l'ensemble immobilier pour faciliter la réalisation d'un nouveau projet sur ce site.
- La signature de l'acte par le Directeur Général ou son représentant

.....
La Secrétaire de Séance,
Bernadette GOIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 7 septembre 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



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

Affaire suivie par : Sandrine PITOT
Téléphone : 02 18 69 53 59/ 06 35 12 61 00
courriel : sandrine.pitot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 31766283
Réf OSE : 2026-18033-37463

Le 09/07/2026

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

à

OPH VAL DE BERRY

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 :

Local d'activités et parking

Adresse du bien :

25 rue Louis Mallet, 18000 BOURGES

150 000 €

Valeur :

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	05/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/07/2026
du dossier complet :	07/07/2026

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 :	☐ 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

Acquisition amiable, par l'OPH Val de Berry, d'un local à usage d'activités et d'un parking, à l'association du Foyer Louis Mallet. Ce bâtiment était anciennement à usage de restauration pour les locaux d'enseignement.

Ce bien immobilier fait partie d'une copropriété. La partie enseignement a été cédée à l'OPH du Cher pour 550 000 €, le parking et le local restauration à l'association du Foyer Louis Mallet pour 250 000 €. Aujourd'hui, l'OPH Val de Berry souhaite acquérir le parking et le bâtiment à usage d'activités pour 125 000 €.

L'ensemble des bâtiments est actuellement vacant suite au déménagement sur le campus (site de Lahitolle).

L'OPH Val de Berry souhaite acquérir la totalité des bâtiments afin de pouvoir céder l'ensemble. À ce jour, aucun projet défini pour la cession compte-tenu de la spécificité des bâtiments (locaux d'enseignement).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien est situé sur la commune de Bourges, à proximité du centre-ville, en façade de la rue Louis Mallet.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (en m ²)
BOURGES	EW 461	RUE LOUIS MALLET	5 512 m ²

4.3. Surfaces du bâti

Selon le consultant et les données communiquées, la surface utile du bâtiment est de 239,14 m². Il s'agit du lot 1 (parking) et lot 25 (local d'activités).

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un local d'activités (lot 25) de plain-pied, situé dans une copropriété, d'une surface utile de 239,14 m², construit dans les années 1990.

Il se compose de trois pièces à usage de salles de cours, de sanitaires (accès PMR), d'une ancienne cuisine et d'une salle de stockage.

Les sols sont recouverts de lino.

Les murs sont recouverts de peinture ou de faïence selon les pièces.

Les fenêtres sont en aluminium. Stores extérieurs manuels.

Chauffage au gaz.

Absence de climatisation.

Le bâtiment est dans un état correct d'entretien, des travaux de rafraîchissement sont à prévoir (fenêtres, volets, isolation...).

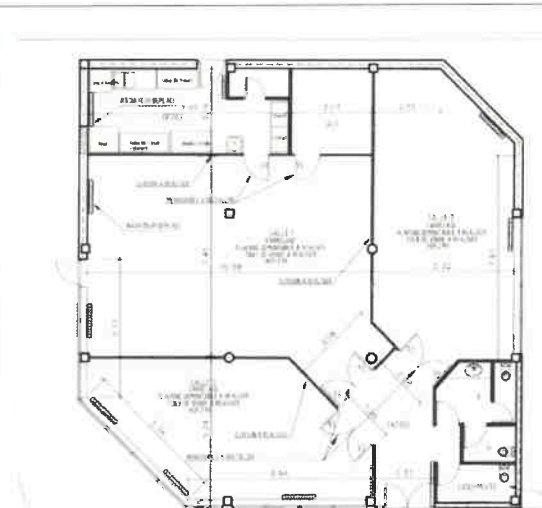
Le parking (lot 1) se situe en sous-sol du bâtiment à usage d'enseignement et d'hébergement. Il dispose de 120 places de stationnement.

Deux portes permettent d'entrer et sortir du parking, une troisième porte a été condamnée (portes basculante métallique), présence d'un ascenseur pour accéder à la partie hébergement.

Le parking nécessite des travaux d'entretien (traces d'infiltrations).



Plan cadastral de la copropriété



Plan du local



Bâtiment à usage de bureaux



Façade avant du bâtiment



WC (accès PMR)



Sanitaires



Salle de cours



Autre salle de cours



Autre salle



Ancienne cuisine



Parking souterrain



Porte d'entrée

	
Intérieur du parking	Intérieur parking
	
Ascenseur	Entrée parking extérieur

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Association du Foyer Louis Mallet.

Acquisition par acte notarié en date du 20/12/2024 au prix de 250 000 €.

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 08/04/2022 et rendu opposable aux tiers le 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 locaux à usage de bureaux, situés sur la commune de Bourges et dans un rayon de 3 km autour du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

Prix moyen arrondi : 835 €/m²

n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Pnx total HT	Pnx/m ² HT (surf. utile)	Nature mutation	Sous-Groupe	Observations
1	1804P01 2023P13467	33//HS/ 55//89/48/88	BOURGES	5 RUE DU GEN FERRIE	20/09/2023	210	125 000	595,24	Vente	Bureau	Local à usage de bureaux. Emplacements de parking.
2	1804P01 2023P07729	33//BE/294	BOURGES	4 RUE JEAN FRANÇOIS CHAMPOLLION	22/06/23	125	106382	851,05	Vente	Bureau	Dans ensemble immobilier, local à usage professionnel, 37 emplacements de parking aériens dont 2 pour handicapés ; espace vert.
3	1804P01 2026P00937	33//IN/ 574/575/576	BOURGES	8 BD de JURANVILLE	23/12/25	164	157200	958,53	Vente	Bureau	Local à usage de bureaux et emplacements de parking en sous sol dans ensemble immobilier.
4	1804P01 2024P04869	33//BT/501//1/2	BOURGES	62 RUE CHARLET	24/04/2024	129	122 000	945,74	Vente	Bureau	Local professionnel comprenant entrée, salle sanitaires avec douches, bureaux, WC
5	1804P01 2026P01922	33//BE/ 291//425/305/42 6	BOURGES	5 RUE JULES FERRY	04/02/2026	133	110 000	827,07	Vente	Bureau	Dans ensemble immobilier, local à usage de bureaux, sanitaires. Emplacements de parking.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Éléments de plus-value :

- Situation géographique du bâtiment : proche centre-ville ;
- Grande surface de parking en sous sol (120 places).

Éléments de moins-value :

- Travaux de rafraîchissement à prévoir (bâtiment) ;
- Absence de climatisation dans le bâtiment ;
- Locaux à usage d'enseignement (usage particulier) ;
- Parking (travaux à prévoir, traces d'infiltration).

S'agissant d'un local d'activités d'une surface utile de 239,14 m², on retiendra le prix moyen des termes de comparaison, soit 835 €/m² avec un abattement de 25 % afin de prendre en compte les éléments de plus et moins-value.

$$835 - 25 \% = 626,25 \text{ €/m}^2 \text{ arrondie à } 626 \text{ €/m}^2$$

$$239,14 \times 626 = 149\,701,64 \text{ € arrondi à } 150\,000 \text{ €}$$

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 150 000 € (arrondie).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, aucune marge d'appréciation n'est appliquée.

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.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

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 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,



Sandrine PITOT
Inspectrice des Finances publiques