



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 9 Mars 2026 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le Lundi 9 Mars 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
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL) Secrétaire de Séance

ETAIT EXCUSE :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
-----------------	---

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
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 10 H 40.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 9 Mars 2026 à 10 H

=====

IX – QUESTIONS DIVERSES

A - ECHANGE FONCIER CENTRE HOSPITALIER GEORGE SAND

Par délibération du 22 janvier 2025, le Bureau de Val de Berry a été saisi afin d'autoriser l'échange de parcelles entre le Centre Hospitalier George Sand et Val de Berry.

Il a alors été convenu du versement d'une soulte de la part de Val de Berry de 190 008 € au profit du centre hospitalier sur la base des échanges suivants :

- Parcelles BC 448, 449 et 450 : 18 €/m² soit 151 200 € x 1.20 (TVA immobilière)
= 181 440 € TTC
- Parcelles ES 248 et 250 (anciennement parties des parcelles ES 240 et ED 14) : 16.50 €/m² soit 371 448 € (non assujetti à TVA immobilière)

Par courrier du 20 février 2026, le Centre Hospitalier nous informe avoir demandé une actualisation de l'avis du Service des Domaines pour les parcelles de Val de Berry alors que le Bureau de Val de Berry avait déjà délibéré sur les termes de l'échange, conformément aux accords de principe des deux parties.

Les Domaines ont revu à la baisse le prix de vente des propriétés de Val de Berry. Cette estimation passe de 20 € à 19 € le m². Le prix de vente délibéré de 18 € est donc conforme à cette nouvelle estimation.

Le Centre Hospitalier George Sand ne nous a pas indiqué d'une éventuelle évolution de l'évaluation des Domaines concernant les parcelles lui appartenant.

Vous aviez donné votre accord pour une vente à 18 € le m², soit 10 % en deçà de l'estimation.

Le Centre Hospitalier George Sand nous sollicite donc afin de revoir les termes de notre accord sur la base d'un prix de vente de 17,10 € au lieu de 18 € le m² ? SOIT 10 % en dessous de l'avis des Domaines actualisé. Il ressortirait une soulte à payer de 199 080 € au lieu de 190 008 €.

Les avis des Domaines sont joints au présent rapport.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir en délibérer.

DELIBERATION

Les membres du Bureau maintiennent cet échange foncier sur la base d'un prix de vente de 18.00 € le m² et de régler une soulte d'un montant de 190 008 €.

.....
La Secrétaire de Séance,
Denise DURANTON

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 9 mars 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 : Pascale PROVOT

téléphone : 02.48.23.90.54/06.03.19.92.97

courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 17973818

Réf OSE : 2024-18033-38587

Le 24/06/2024

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Terrain à aménager

Adresse du bien : Route de la Chapelle – 18000 BOURGES

Valeur : **300 000 €, soit 15 € HT/m²**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	23/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	29/05/2024

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

Dans le cadre d'un échange foncier, entre le Centre Hospitalier George Sand et l'OPH VAL DE BERRY, acquisition par ce dernier d'une emprise d'environ 20 000 m² de terrain à aménager.

Pas de projet défini à ce jour.

Une précédente évaluation a été réalisée par le service en date du 15/03/2022 (2022-18033-01141) fixant une valeur vénale à 15 €/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

À Bourges, le bien est situé Route de la Chapelle, à proximité d'une zone pavillonnaire, non loin de la Rocade ouest, et de commerces.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	ES n° 14	Route de la Chapelle	924 m ²	Terrain à aménager
	ES n° 207	Route de la Chapelle	60 895 m ²	Terrain à aménager
TOTAL			61 819 m ²	

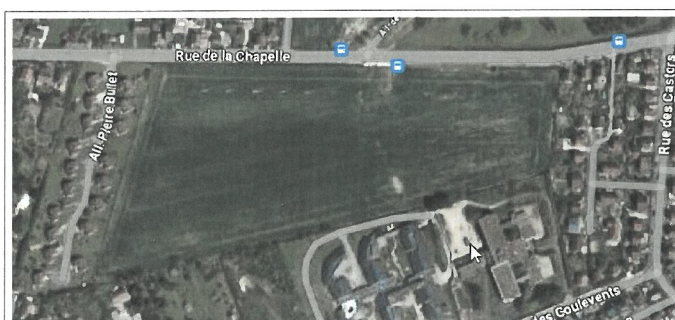
4.3. Surfaces du bâti

/

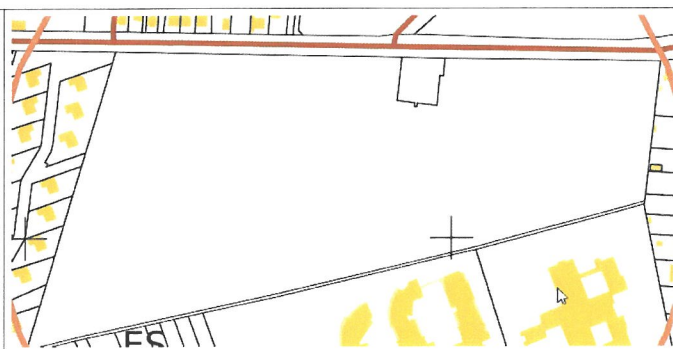
4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu et enherbé, non viabilisé et situé en bordure de la Route de la Chapelle, où les réseaux sont présents. Ce terrain peut être qualifié de terrain à lotir.

L'acquisition porte sur une emprise d'environ 20 000 m².



Vue aérienne



Parcelles cadastrales

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Centre Hospitalier George Sand.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de location et d'occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

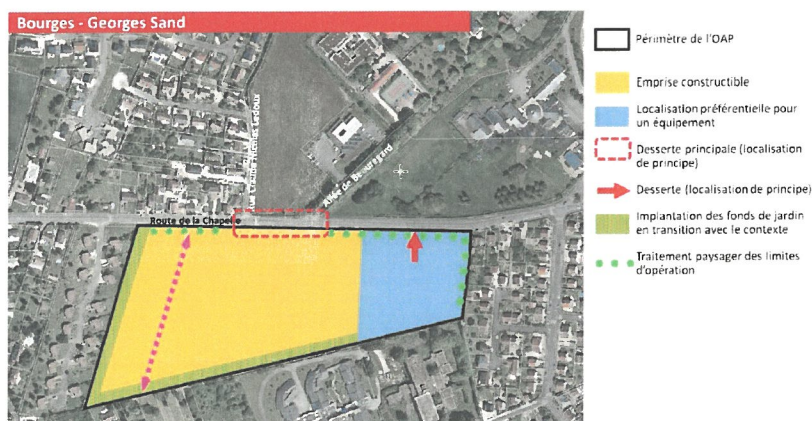
Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, les biens sont situés en zone 1 AUd et 1AUI.

La zone 1 AUd est un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat mixte.

La zone 1 AUI est un secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise concernée par l'acquisition est située en zone 1 Aud.

OAP n° 7 : Bourges – Geroge Sand



- En partie Ouest de l'OAP : accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la partie Ouest de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité moyenne d'environ 22 logements/ha sur la partie résidentielle du site.
- Diversifier la taille des parcelles pour permettre l'accueil d'une variété de typologie de logements : habitat de type individuel, habitat de type individuel dense (maisons de ville, logements superposés...), habitat de type collectif...
- Étudier le découpage des lots pour favoriser, si besoin, la production de logements sociaux diversifiés afin que le taux réglementaire de 20 % soit maintenu sur la commune.
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, et intégrer des formes bâties durables et des constructions éco-performantes (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable, toitures végétalisées, formes compactes...).

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 a porté sur des cessions de terrain à aménager, et dans un périmètre de 10 km autour du bien à évaluer.

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

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m²	Observations
1	2018P02468	DM n° 171 à 178	Route de Varye 18230 Saint Doulchard	09/04/2018	9 615 m²	212 000 €	22 €	Divers terrains à bâtir et parcelles d'accès. Acquisition par un promoteur.
2	2020P01664	EO n° 390	Les Breusses 18000 Bourges	06/03/2020	34 360 m²	378 960 €	11 €	Une parcelle de terrain à lotir située en zone 1 AUd
3	2020P02643	EO n° 528 et 572	Les Breusses 18000 Bourges	27/05/2020	26 886 m²	268 860 €	10 €	Deux parcelles de terre situées en zone 1AUd.
4	2021P00517	AM n° 772	Le Petit Chailloux 18000 Bourges	08/01/2021	7 942 m²	75 000 €	9 €	Un terrain situé en zone 1 AUd
5	2022P02474	BE n° 81	Les Terres du Ragnon 18390 Saint Germain du Puy	19/02/2022	44 359 m²	380 000 €	9 €	Un terrain à lotir, situé en zone 1 AUDf. Acquisition par un promoteur.
						Prix moyen arrondi	12 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Élément de moins-value : /

Éléments de plus-value :

- Terrain disposant d'une grande façade sur rue,
- Arrêt de bus à proximité,
- Proximité de commerces, à environ 12 min à pied (Rue Louis Mallet),
- Rocade ouest à 8 min en voiture,
- À moins de 4 km du centre historique de Bourges.

S'agissant d'une emprise d'environ 20 000 m² de terrain à lotir, la moyenne des termes de comparaison, soit 12 €/m², majorée de 25 % afin de prendre en compte les éléments de plus-value.

$$12 + 25 \% = 15$$

$$20\,000\text{ m}^2 \times 15\text{ €} = 300\,000\text{ €}$$

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 **300 000 €, soit 15 €HT/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 330 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 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



Pascale PROVOT
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques

**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 : Pascale PROVOT

téléphone : 02.48.23.90.54/06.03.19.92.97

courriel : pascal.e.provot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 17975021

Réf OSE : 2024-18033-38577

Le 24/06/2024

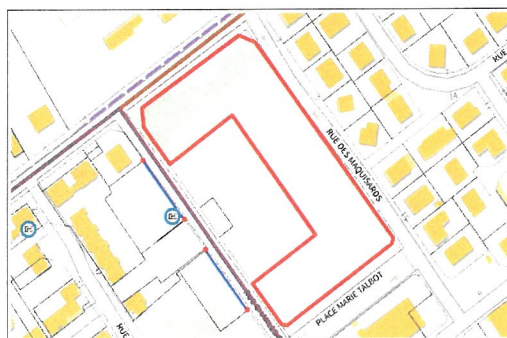
La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir ou à lotir

Adresse du bien :

Rue Charles Richet – 18000 BOURGES

Valeur :

168 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	23/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	24/05/2024

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

Dans le cadre d'un échange foncier entre l'OPH VAL DE BERRY et le Centre Hospitalier George Sand, cession de parcelles non viabilisées de terrain à bâtir à ce dernier.

Une précédente évaluation a été réalisée par le service en date du 01/06/2022 (2022-18033-38843) fixant une valeur vénale de 168 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

À Bourges, quartier de la Chancellerie, les biens sont situés dans une zone pavillonnaire et également dans une zone d'immeubles collectifs.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	BC n° 448	Rue Charles Richet	5 720 m ²	Terrain nu
	BC n° 449	Rue Charles Richet	2 541 m ²	Terrain nu
	BC n° 450	Rue Charles Richet	139 m ²	Terrain nu
TOTAL			8 400 m ²	

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble de parcelles de terrain nu, enherbé et non viabilisé, formant une unité foncière de 8 400 m², où l'ancien bâti a été démoli. Cet ensemble dispose de trois façades sur les Rues Charles Richet, des Maquisards et de la Sente aux Loups, où l'ensemble des réseaux est présent.

Cette unité foncière peut être qualifiée de terrain à bâtir non viabilisé ou de terrain à lotir.

		
Vue aérienne	Parcelles cadastrales	Rue Charles Richet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH VAL DE BERRY.

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, les biens sont situés en zone UDa.

La zone Ud est une zone d'habitat pavillonnaire répartie en plusieurs secteurs dont le secteur UDa : à dominante d'opérations d'ensemble de type lotissement.

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 récentes de terrain à bâtir de plus ou moins grande superficie, en zone urbaine sur la commune de Bourges et sur les communes voisines dans un rayon de 5 km autour des biens à évaluer.

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

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Zonage	Prix HT	Prix HT/m²	Observations
1	2021P04517	DM n° 589, 591 et 592	Rue de Lazenay 18000 Bourges	01/06/2021	2 658 m²	UDb	58 333,33 €	22 €	Deux terrains à bâtir.
2	2022P02937	BL n° 540, 543, 546, 559 et 562	Rue Bernard Palissy et Arthur Rimbaud 18000 Bourges	22/02/2022	9 185 m²	UDa	160 000 €	17 €	Une parcelle de terrain à bâtir avec dépendances.
3	2022P14008	CL n° 76 à 78	Avenue des Prés le Roi 18230 Saint Doulchard	16/11/2022	2 691 m²	UB	70 000 €	26 €	Trois parcelles de terrain.

4	2023P01918	ZC n° 160 à 169	Le Pressoir 18110 Fussy	03/02/2023	3 469 m ²	UP	50 000 €	14 €	Trois terrains à bâtir.
5	2024P03990	EH n° 321	Rue Benoît Malon 18000 Bourges	05/04/2024	6 959 m ²	UDb	135 000 €	19 €	Un terrain avec un ouvrage cimenté édifié pendant l'occupation de l'armée allemande.
							Prix moyen arrondi	20 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Élément de moins-value :

- ancien bâti démolì.

Éléments de plus-value :

- façade sur trois rues.
- unité foncière de forme homogène.

S'agissant d'une unité foncière de 8 400 m² de terrain à bâtir non viabilisé, et afin de prendre en compte les éléments de plus et moins-value, le prix moyen des termes de comparaison peut être retenu :

$$8\,400\text{ m}^2 \times 20\text{ €} = 168\,000\text{ €}$$

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 **168 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 151 200 €.

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 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



Pascale PROVOT
Inspectrice Divisionnaire des Finances publiques



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
courriel : sandrine.pitot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 27874331
Réf OSE : 2025-18033-86368

Le 04/12/2025

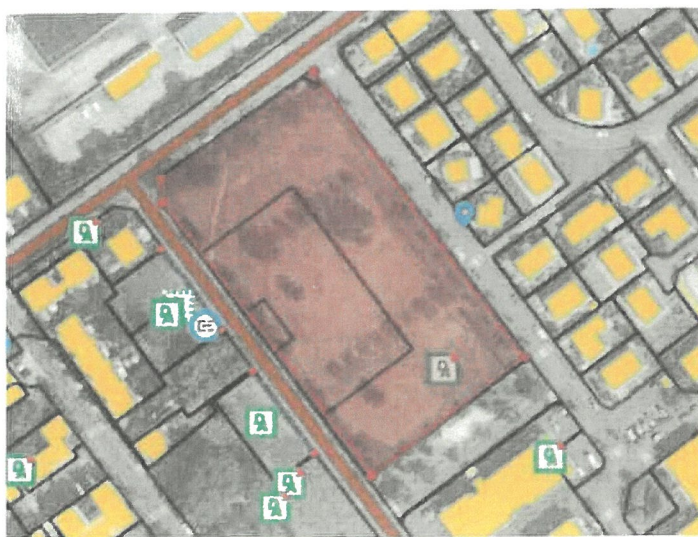
La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

CENTRE HOSPITALIER GEORGE SAND

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue Charles Richet, 18000 BOURGES

Valeur :

159 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur PERROTIN Jean-Paul.

2 - DATES

de consultation :	24/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet : <i>Entretien téléphonique avec le consultant sur l'acquisition</i>	02/12/2025

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 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable, par le Centre Hospitalier George Sand, sous forme d'un échange foncier avec soulte, de 3 parcelles d'une superficie totale de 8 400 m², situées à Bourges Nord, à l'OPHLM VAL DE BERRY.

Le Centre Hospitalier souhaite acquérir ce terrain afin d'y construire 2 000 m² de bâti pour y regrouper deux centres médico-psychologiques situés à deux endroits différents et devenus insuffisants en accueil et parking.

En échange, le Centre Hospitalier George Sand céderait un terrain de 22 512 m² à aménager et à construire à l'OPHLM VAL DE BERRY.

Des négociations sur un échange sont en cours actuellement au prix de 21,6 €/m² TTC, soit 18 €/m² HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Les parcelles se situent au Nord de la commune de Bourges, en façade de la rue Richet, dans une zone pavillonnaire, à proximité du stade de La Sente aux Loups.

4.2. Références cadastrales

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

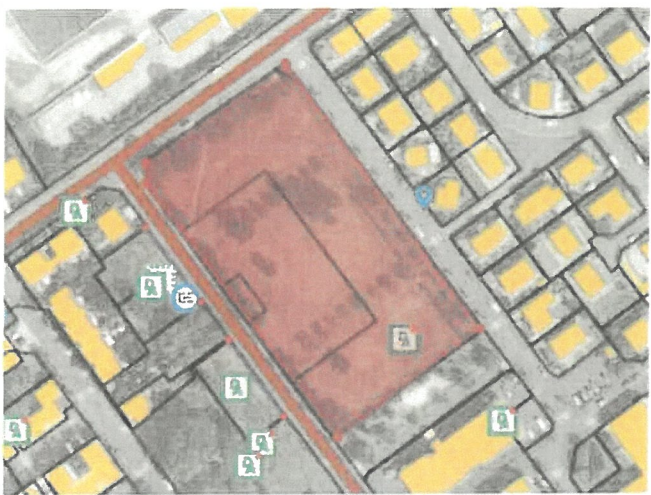
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	BC 448	22 RUE CHARLES RICHEL	5 720 m ²	Sol
	BC 449	22 RUE CHARLES RICHEL	2 541 m ²	Sol
	BC 450	22 RUE CHARLES RICHEL	139 m ²	Sol
Total			8 400 m ²	

4.3. Surface du Bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain à bâtir de forme rectangulaire, d'une superficie de 8 400 m², enherbée.

	
Vue aérienne des parcelles	Plan cadastral
	
Photo du terrain	Photo du terrain

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

OPHLM VAL DE BERRY.

5.2. Conditions d'occupation :

Estimation faite libre de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, les parcelles se situent en zone UDa.

La zone UDa correspond à une zone d'habitat pavillonnaire.

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 terrains à bâtir, situés sur la commune de Bourges et dans un rayon de 5 km autour des biens à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

Prix moyen arrondi : 20 €/m²

N°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² HT	Groupe	Sous Groupe	Observations
1	1804P01 2024P08227	213//AX/ 173//174/171/1 72/177/175/176 /165/166/163/1 64/169/170/167 /168	SAINT-GERMAIN-DU-PUY	22 F RUE D ALSACE	30/07/2024	3241	65 000	20,06	Non bâti	Terrain à bâtir	Acquisition par une sté. Zone Udb.
2	1804P01 2023P05594	213//BD/ 89//88/86	SAINT-GERMAIN-DU-PUY	10 RUE LA FONTAINE	20/04/2023	9117	129 576	14,21	Non bâti	Terrain à bâtir	Acquisition par une sté ; zone UDb.
3	1804P01 2024P03990	33//EH/321//	BOURGES	RUE BENOIT MALON	05/04/2024	6959	135 000	19,4	Non bâti	Terrain à bâtir	Acquisition par une sté. Zone Udb.
4	1804P01 2022P14008	205//CL/ 77//76/78	SAINT DOULCHARD	AV DES PRES LE ROI	16/11/2022	2691	70 000	26,01	Non bâti	Terrain à bâtir	Acquisition par une sté. Zone UB

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Élément de plus-value : /

Élément de moins-value : /

S'agissant d'un terrain à bâtir d'une superficie de 8 400 m², on retiendra le terme de comparaison n° 3 qui se situe sur la commune de Bourges et possède des caractéristiques similaires, soit 19 €/m²/

$$8\,400 \times 19 = 159\,600 \text{ €}$$

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 **159 600 €, soit 19 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 175 500 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

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

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.

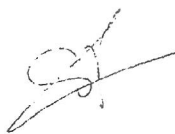
11 - OBSERVATIONS

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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation



Sandrine PITOT
Inspectrice des Finances publiques