Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## Séance du Vendredi 10 Octobre 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 10 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

**ETAIENT PRESENTS :**

| | |
|---|---|
| Emmanuel RIOTTE | Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental<br>Maire de St Amand-Montrond |
| Béatrice DAMADE | Membre – 6ème Vice-Présidente du Conseil Départemental<br>Maire de Quantilly - Visio |
| Philippe CHARRETTE | Membre – 5ème Vice-Président du Conseil Départemental<br>Conseiller Municipal du Subdray |
| Franck MICHOUX | Membre – Conseiller Départemental<br>Adjoint au Maire de Vierzon 1 |
| François DESCHAMPS | Membre – Président de l'Entraide Berruyère |
| Thierry CHATELIN | Membre – Personnalité qualifiée |
| Laure GUILMET | Membre – Directrice Association du Foyer St François |
| Dominique DHENNE | Membre – Représentant Action Logement |
| Nathalie LEMARCHAND | Membre – Représentant Caisse des Dépôts |
| Daniel ROBIN | Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français |
| Nicole MASSICOT | Membre – Présidente de l'UDAF |
| Daniel DERET | Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire |
| Charles COLLIN | Membre - Président CAF du Cher<br>Secrétaire de Séance |
| Claude HENRY | Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) |
| Guy GONZALES | Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) |
| Denise DURANTON | Membre – Représentant des locataires (CNL) |
| Ghislaine DROUET | Membre – Représentant des locataires (CLCV) |
| Annie VERHOEVEN | Membre – Représentant des locataires (CLCV) |

**ETAIENT EXCUSES :**

| | |
|---|---|
| Bernadette GOIN | Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –<br>Maire de Berry-Bouy |
| Clarisse DULUC | Membre – Conseillère Départementale –<br>Maire d'Orval<br>Pouvoir à Emmanuel RIOTTE |
| Fabrice CHOLLET | Membre – Conseiller Départemental<br>Maire de St Martin d'Auxigny |
| Christine CHEZE-DHO | Membre – Adjointe au Maire de Bourges<br>Conseillère Communautaire |

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

| | |
|---|---|
| Hugo LEFELLE | Membre – Adjoint au Maire de Bourges |
| Annette BUREAU | Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère |
| Auguste DORLEANS | Membre – Représentant Tivoli Initiatives<br>Pouvoir à Daniel DERET |
| Nicolas LEPAIN | Membre – Représentant l'UD CGT du Cher |
| Rachid BOUADMA | Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher<br>Pouvoir à Thierry CHATELIN |

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

| | |
|---|---|
| Michaël DURAND | DDT du Cher |
| Frédéric DECOIN | Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry |

**PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :**

| | |
|---|---|
| Benoît LEMAIGRE | Directeur Général |
| Nathalie CLOUET | Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses |
| Olivier SCHUBNEL | Directeur Technique et Développement |
| Michaël PHILIBERT | Directeur Commercial et de la Proximité |
| Nadège BEDU | Assistante du Directeur Général |

.....

La séance est levée à 11 H 25.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

# CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Séance du Vendredi 10 Octobre 2025 à 9 H 30**

## VII - FONCIER
## - CESSION TERRAIN ROUTE DE ST MICHEL A BOURGES (NPRU)

Dans le cadre du NPRU, il est convenu que l'office cède à la ville de Bourges la parcelle AY 246 d'une superficie de 1547m² sis 207 route de St Michel, en vue de réaliser l'extension du parc paysager voisin.

Le prix a été estimé par les services du Domaine à 8€/m² (avis ci-joint). Conformément au protocole NPRU, ce bien étant destiné à un espace public, il est considéré comme une charge pour la ville. Il convient donc de le céder à titre gratuit.

Par conséquent, je sollicite votre accord autorisant cette cession à titre gratuit et la signature de l'acte par le Directeur Général ou son représentant.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20**
**POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

**DELIBERATION**
Le Conseil d'Administration donne son accord pour céder cette parcelle à la Ville de Bourges à titre gratuit et autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte correspondant.

.....

Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 10 octobre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

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 : Nicolas GRIGIS
téléphone : 02 18 69 53 62
courriel : nicolas.grigis@dgfip.finances.gouv.fr
**Réf DS : 24935171**
**Réf OSE : 2025-18033-49879**

Le 31/07/2025

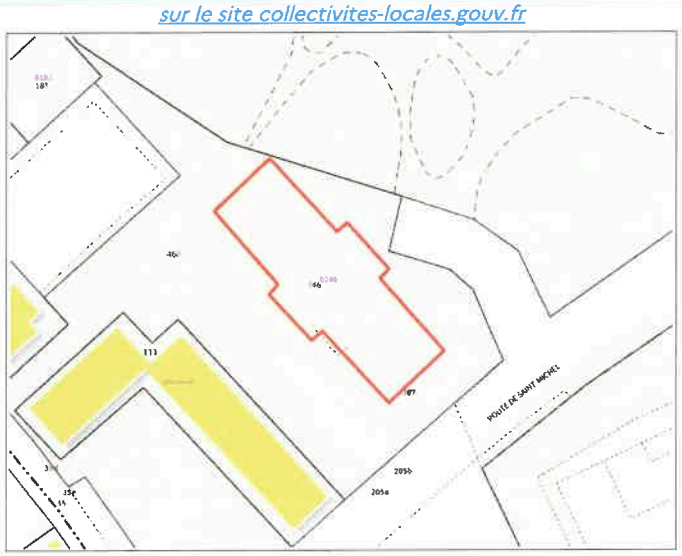
La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER
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*




| | |
|---|---|
| *Nature du bien :* | Terrain à bâtir ou à lotir |
| *Adresse du bien :* | 207 Route de Saint-Michel – 18000 BOURGES |
| *Valeur :* | **17 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %<br>(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur ») |

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 03/07/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | / |
| du dossier complet : | 03/07/2025 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☒ |
| Acquisition : | ☐ amiable<br>☐ par voie de préemption<br>☐ par voie d'expropriation |
| Prise à bail : | ☐ |
| Autre opération : | ☐ Bail emphytéotique<br>☐ Évaluation dans le cadre d'une COP<br>☐ Saisine par un service interne de la DGFIP<br>☐ Réquisition judiciaire<br>☐ 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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle de terrain à bâtir, par l'OPH du Cher à la commune de Bourges, en vue de réaliser l'extension d'un parc voisin, conformément à la convention ANRU.

Cette parcelle était jusqu'à récemment surplombée intégralement d'un immeuble à vocation sociale, désormais démoli.

L'opération est envisagée à un prix de 8 €/m².

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Au nord-est de Bourges, quartier des Gibjoncs, le bien est situé dans une zone pavillonnaire et 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 | AY n° 246 | 207 Route de Saint-Michel | 1 547 m² | Terrain nu |

### 4.3. Surfaces du bâti

/

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain nu, en friche, sur laquelle l'ancien bâti a été démoli. Elle dispose d'une façade sur la Route Saint-Michel, où l'ensemble des réseaux est présent.

Cette parcelle peut être qualifiée de terrain à bâtir viabilisé ou de terrain à lotir.

Vue aérienne

Parcelle cadastrale

Vue depuis la route Saint-Michel

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

OPH du Cher.

### 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, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/09/2024, les biens sont situés en zone UC.

La zone UC est un secteur de terrains occupées par des ensembles de résidences d'habitat collectif.

## 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 terrains à bâtir, de grande superficie, en zone urbaine sur la commune de Bourges et sur les communes voisines.

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

**Termes de comparaison les plus pertinents**

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastrales | Adresse | Date mutation | Surface terrain | Prix total | Prix/m² | Observations |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021P04517 | DM n° 589, 591 et 592 | Rue de Lazenay 18000 Bourges | 01/06/21 | 2 658 m² | 58 333 | 22 | terrains à bâtir en zone Udb |
| 2022P14008 | CL n° 76 à 78 | Avenue des Prés le Roi 18230 Saint Doulchard | 16/11/22 | 2 691 m² | 70 000 | 26 | Trois parcelles de terrain en zone UB |
| 2023P01918 | ZC n° 160 à 169 | Le Pressoir 18110 Fussy | 03/02/23 | 3 469 m² | 50 000 | 14 | Trois terrains à bâtir en zone UP |
| 2024P03990 | EH n° 321 | Rue Benoît Malon 18000 Bourges | 05/04/24 | 6 959 m² | 135 000 | 19 | Un terrain en zone UDb avec un ouvrage cimenté édifié pendant l'occupation. |

**Prix moyen arrondi : 20 €/m²**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

***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 :

- situation géographique très défavorable au sein d'un quartier en difficulté.

Élément de plus-value :

- forme régulière, aisément constructible (parkings et réseaux à proximité).

S'agissant d'une parcelle de 1 547 m² de terrain à bâtir, et afin de prendre en compte les éléments de plus et moins-value, la fourchette basse des termes de comparaison, soit 14 €/m², peut être retenue, avec un abattement de 20 % :

14 – 20 % = 11,2 arrondi à 11 €/m²

1 547 m² x 11 € = 17 017 € arrondi à 17 000 €

## 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 **17 000 €.**

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 15 300 € .

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.**

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20251010-10102025_7-DE
Reçu le 14/10/2025

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

Nicolas GRIGIS
Inspecteur des Finances publiques



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*