



BUREAU DE VAL DE BERRY

Séance du Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le Mardi 19 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
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Thierry CHATELIN	Membre - Secrétaire de Séance

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint et Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et Proximité
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 Mardi 19 Septembre 2023 à 10 H

=====

V - FONCIER

A - REGULARISATION FONCIERE ENTRE LA VILLE DE BOURGES ET VAL DE BERRY

Suite au premier PRU, l'office et la ville de Bourges ont constaté des incohérences foncières non réglées depuis près de 10 ans. Il y a donc lieu de procéder à des régularisations foncières avec la Ville de Bourges.

Les régularisations foncières sont prévues en 3 actes. La délibération de ce jour concerne l'acte 1.

Cession de Val de Berry vers la Ville de Bourges

- **Cité 3061 – Cité des Dumones – PLAN 1**

Il convient de céder à la Ville de Bourges les parcelles CK 300, 308 (voirie), CK 304 (voirie et arrêt de bus) et CK 310 (voirie et parking).

La superficie totale de la cession est d'environ 278m² (voir plan ci-joint). La cession se fera à l'euro symbolique.

- **Cité 3073 – Hameau des Rosiers – PLAN 2**

Val de Berry est propriétaire d'un local associatif rue Pierre Râteau. La parcelle d'assise CK 160 est propriété de la ville. La ville doit se porter acquéreur du local.

Une partie de la parcelle CK 167 concerne de la voirie, des trottoirs et des espaces verts. Selon le plan de bornage ci-joint, la superficie totale de la cession est d'environ 2 874m² qu'il convient de céder à la Ville de Bourges.

- **Cité 3087 – Lotissement Les Petits Chailloux – PLAN 3**

Val de Berry est propriétaire des parcelles AM 167, 168, 740, 742, 744, 746, 748, 752, 754, 807 et 805 sises Rue du Petit Chailloux et la Grande Prée.

Les parcelles concernent de la voirie, des espaces verts et un bassin de rétention. Il convient de céder à la Ville de Bourges les parcelles AM 807, 752, 754, 742, 167, 168, 746, 748, 740, 744 dans leur totalité soit 475m² et une partie de la parcelle AM 805 pour une superficie d'environ 3401m² (plan ci-joint).

- **Cité 3092 –rue Gabriel Foucher – PLAN 4**

Val de Berry est propriétaire des parcelles CE 17 et 19 sises Avenue de la Pyrotechnie et Rue Gabriel Foucher. Une partie de ces parcelles concernent de la voirie et de l'éclairage public. Il convient de rétrocéder à la Ville de Bourges la voirie et l'éclairage public soit une superficie d'environ 864 m² (plan ci-joint).

Cession de la Ville de Bourges vers Val de Berry

- **Cité 3029 – rue du Bouillet Avaricum – PLAN 5**

La Ville de Bourges est propriétaire de la parcelle HV 828, sise rue du Bouillet et d'une superficie d'environ 11 m².

Le bâtiment, assis sur la parcelle contigüe HV 903 et propriété de Val de Berry, empiète sur la parcelle HV 828 ; l'emprise restante de la parcelle HV 828 constitue le rez-de-jardin d'un locataire.

Il convient d'acheter à la Ville de Bourges la parcelle HV 828 (plan ci-joint).

- **Cité 3040 – rue Jules Bertaut – PLAN 6**

Val de Berry est propriétaire d'un bâtiment dont la parcelle d'assise est située sur la parcelle BK 218. Une résidentialisation a été faite et empiète sur les parcelles BK 325, 326 et BK 217 appartenant à la Ville de Bourges. Il convient d'acheter à la Ville de Bourges une partie des parcelles BK 325, 326 et BK 217 selon le bornage ci-joint, pour une superficie totale d'environ 1 249 m².

- **Cité 3093 – rue Jean Moulin – PLAN 7**

La Ville de Bourges est propriétaire de la parcelle AZ 258 sise rue Jean Moulin et d'une superficie d'environ 18 m². Cette parcelle constitue depuis la résidentialisation une partie du rez-de-jardin d'un locataire du bâtiment assis sur la parcelle contigüe AZ 256, propriété de Val de Berry.

Il convient d'acheter à la Ville de Bourges la parcelle AZ 258 (plan ci-joint).

Il a été convenu avec la Ville de Bourges de régulariser ces différentes problématiques par un acte d'échange foncier sans soulte.

L'ensemble des plans et avis de valeur du service du Domaine sont joints au rapport.

Il est demandé au Bureau de Val de Berry :

1. d'autoriser l'échange à titre gratuit, comme suit :

➤ Acquisition par Val de Berry :

Référence cadastrale	Adresse	Nature
HV 828	Rue du Bouillet	Jardin
AZ 258	Rue Jean Moulin	Jardin
Partie des parcelles BK 325, BK 326 et BK 217	Les Gibjoncs et Rue Jules Bertaut	Espaces communs

➤ Acquisition par la Ville de Bourges :

Référence cadastrale	Adresse	Nature
CK 300	Avenue des Dumones	Voirie
CK 304	Avenue des Dumones	Voirie
CK 308	Avenue des Dumones	Voirie
CK 310	Rue Jacques Cartier	Voirie
Partie de la parcelle CK 167	Cité des Bigarellles	Voirie et espaces verts
AM 167	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 168	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 740	Le Petit Chailloux	Voirie
AM 742	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 744	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 746	Le Petit Chailloux	Voirie
AM 748	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 752	Rue du Petit Chailloux	Voirie
AM 754	Rue du Petit Chailloux	Voirie
Partie de la parcelle AM 805	La Grande Prée	Voirie et bassin d'orage
AM 807	La Grande Prée	Voirie
Partie des parcelles CE 17 et CE 19	Avenue de la Pyrotechnie et Rue Gabriel Foucher	Voirie

ainsi que le local associatif d'environ 90 m² assis sur la parcelle CK 160, sise Cité des Bigarellles,

2. d'autoriser la prise en charge des frais d'acte pour moitié par chacune des parties, qui s'y oblige,
3. d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de vente, ainsi que tous les accessoires nécessaires.

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

DELIBERATION

Les membres du Bureau donnent leur accord concernant :

- l'échange à titre gratuit des acquisitions par Val de Berry et par la Ville de Bourges comme indiqué dans les tableaux ci-dessus, ainsi que le local associatif situé Cité des Bigarellles
- la prise en charge des frais d'acte pour moitié par chacune des parties, qui s'y oblige.

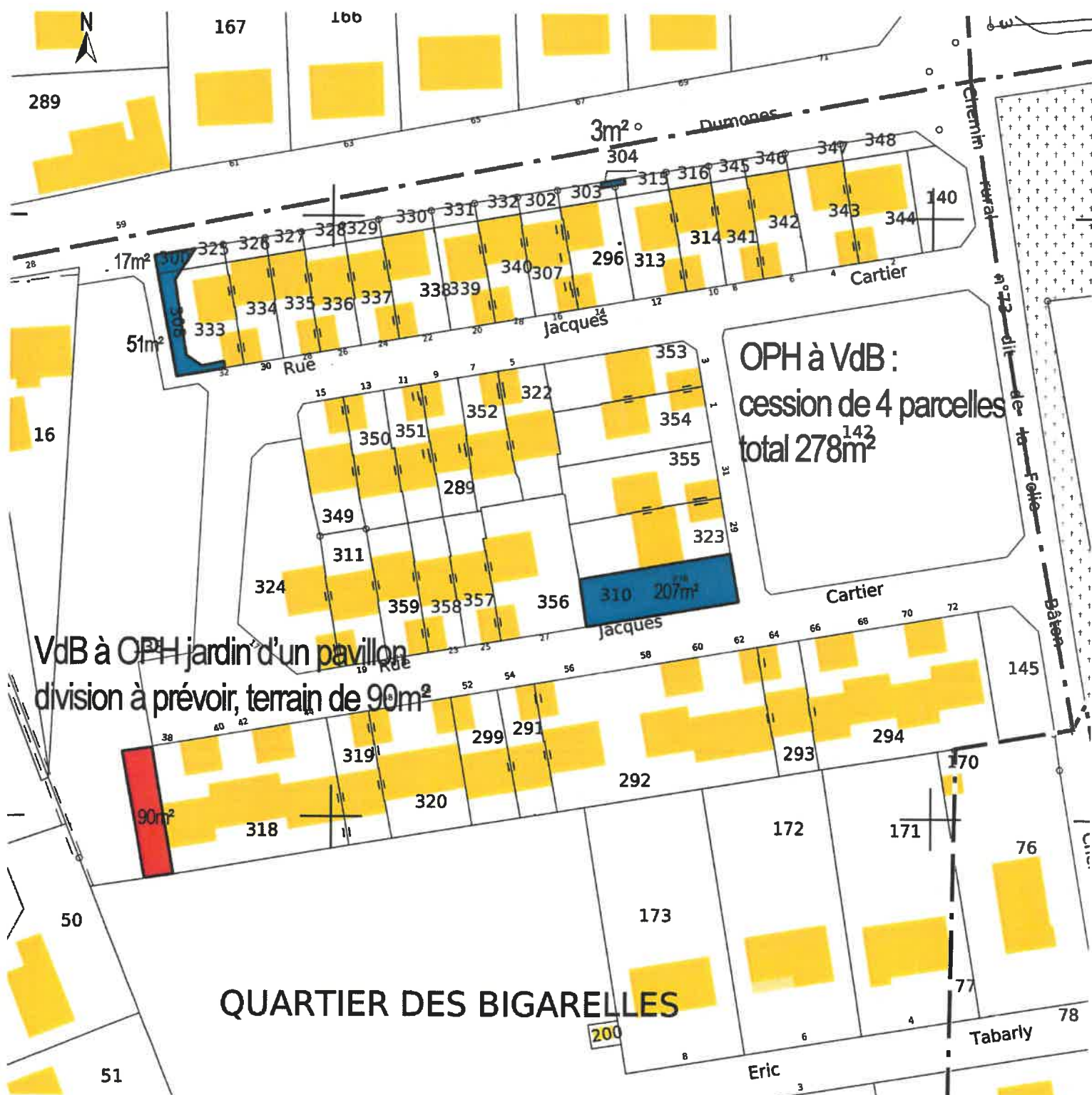
Ils autorisent le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de vente, ainsi que tous les accessoires nécessaires.

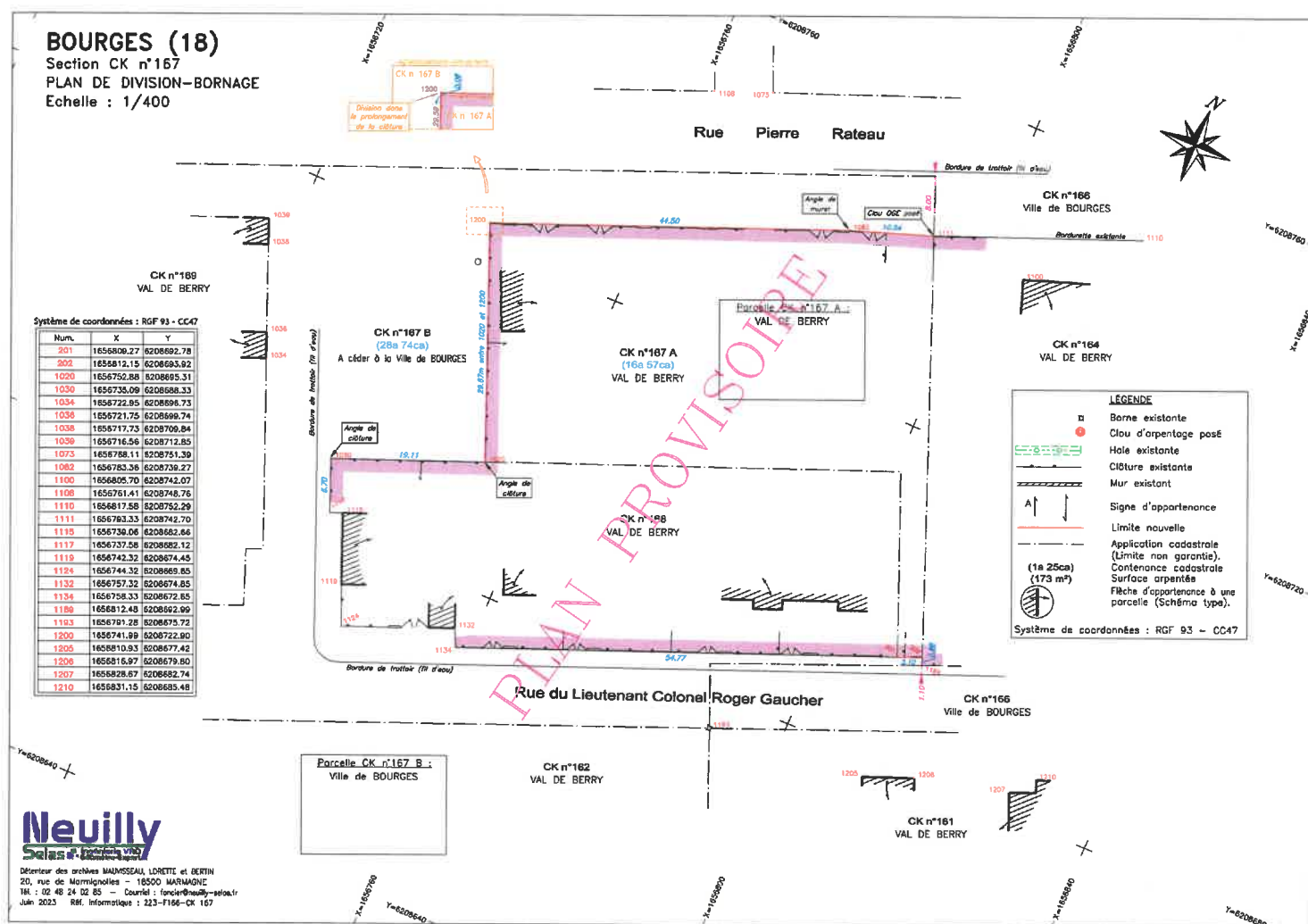
.....
Le Secrétaire de Séance,
Thierry CHATELIN

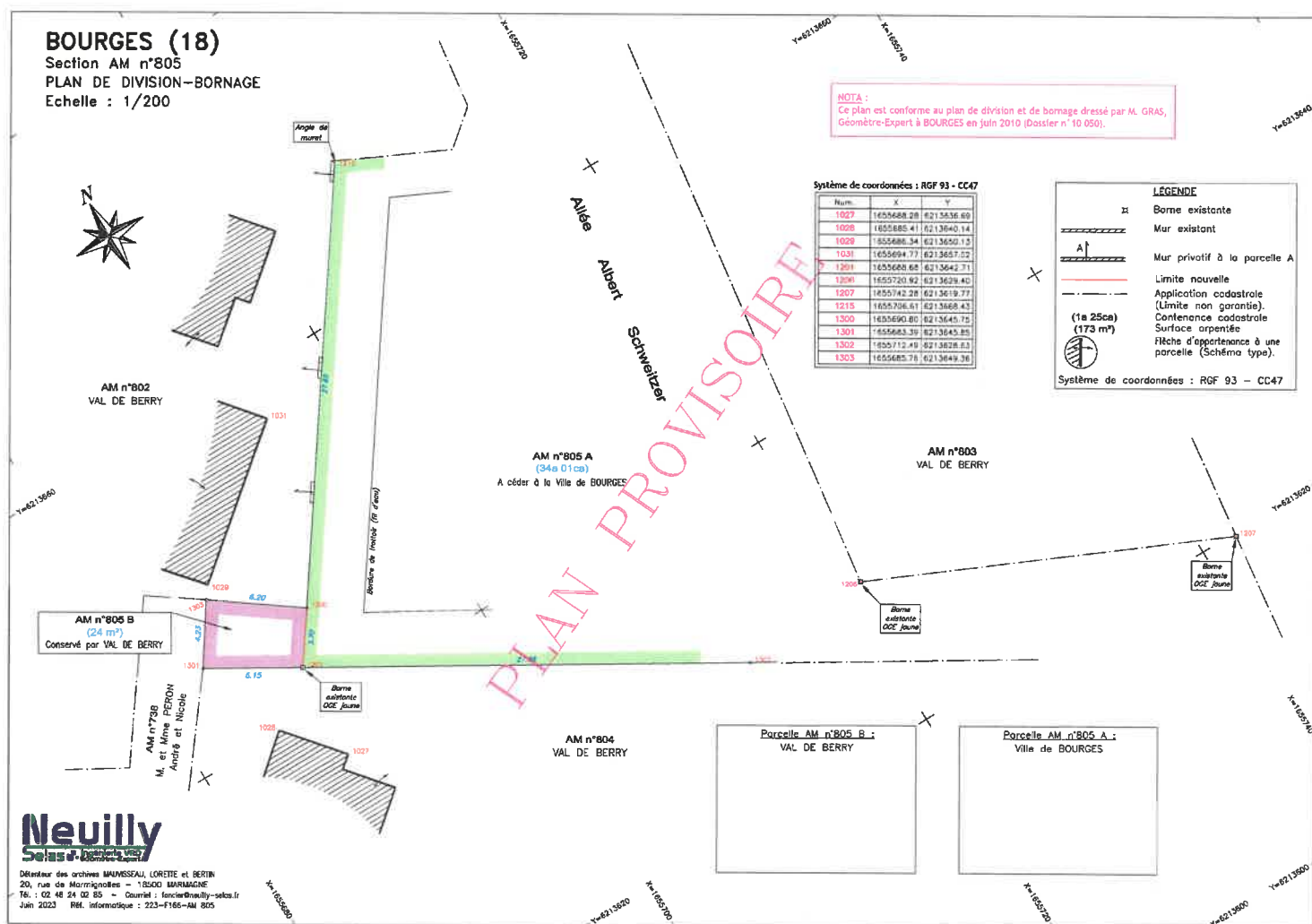
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE









018033
Bourges

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : AM
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/750
Date de l'édition : 13/04/2005

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 22/06/2023 par M Sylvain NEUILLY, géomètre à MARMAGNE.

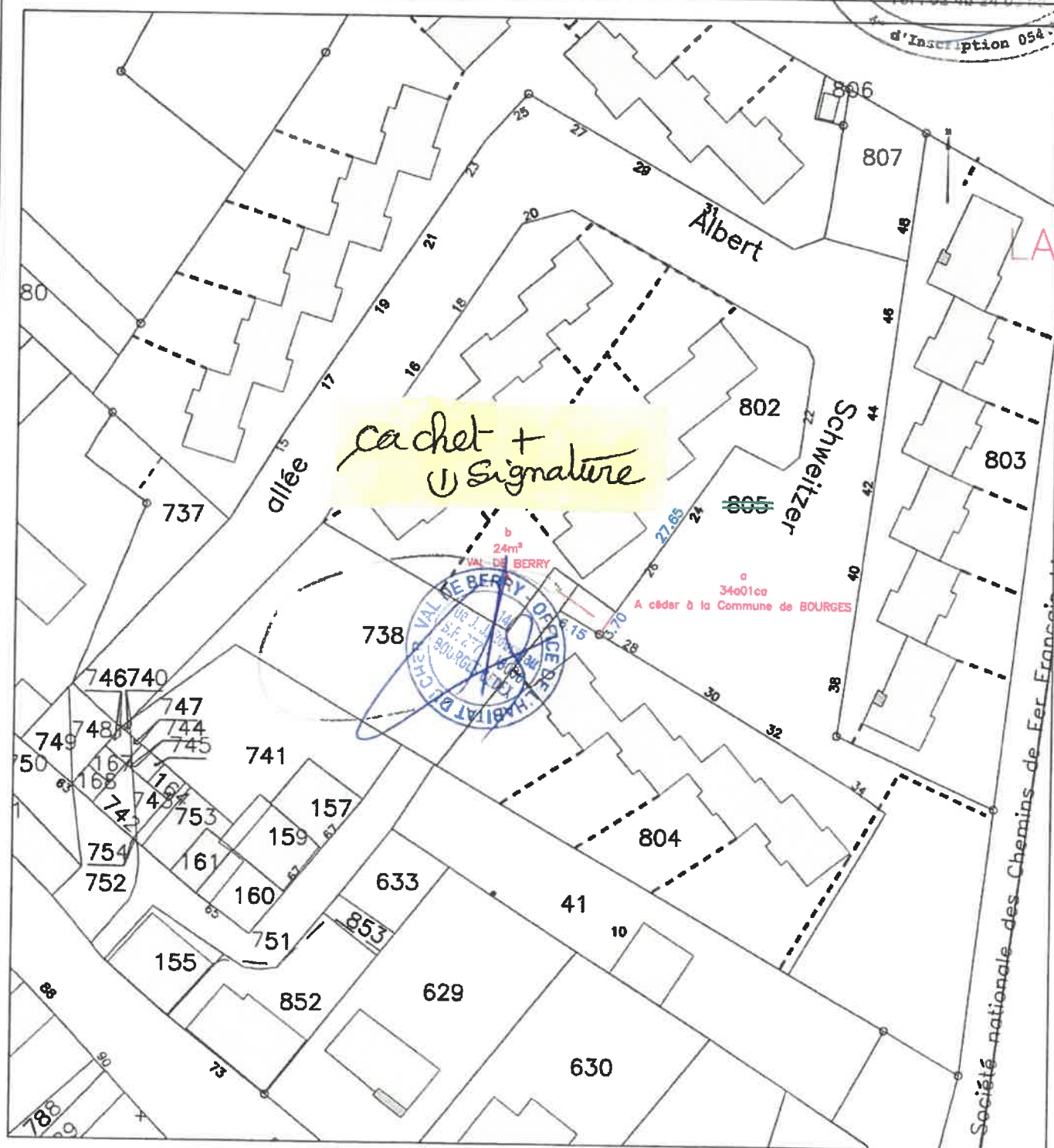
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
A. Bourges....., le 22/06/2023.....

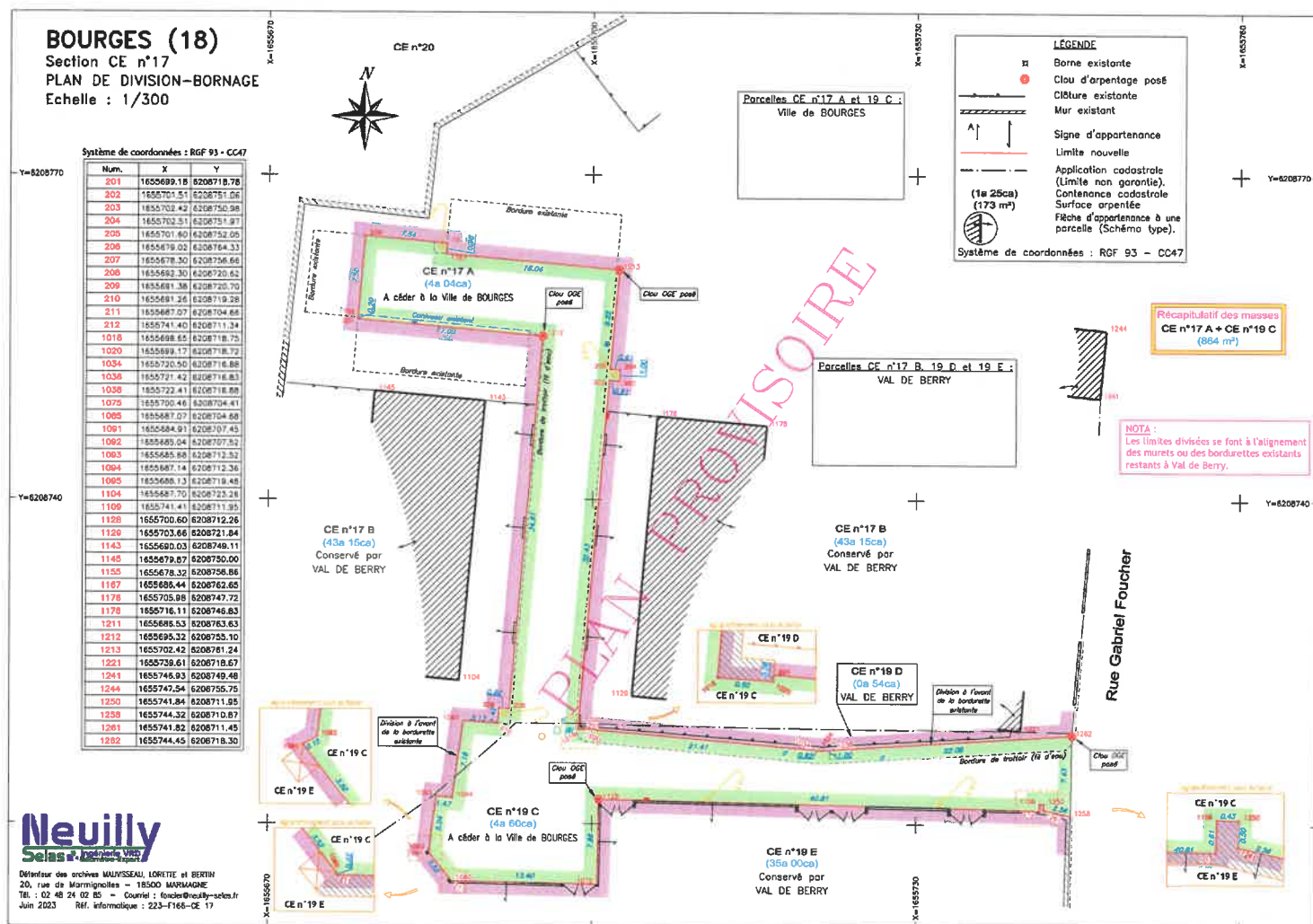
Cachet du rédacteur du document :

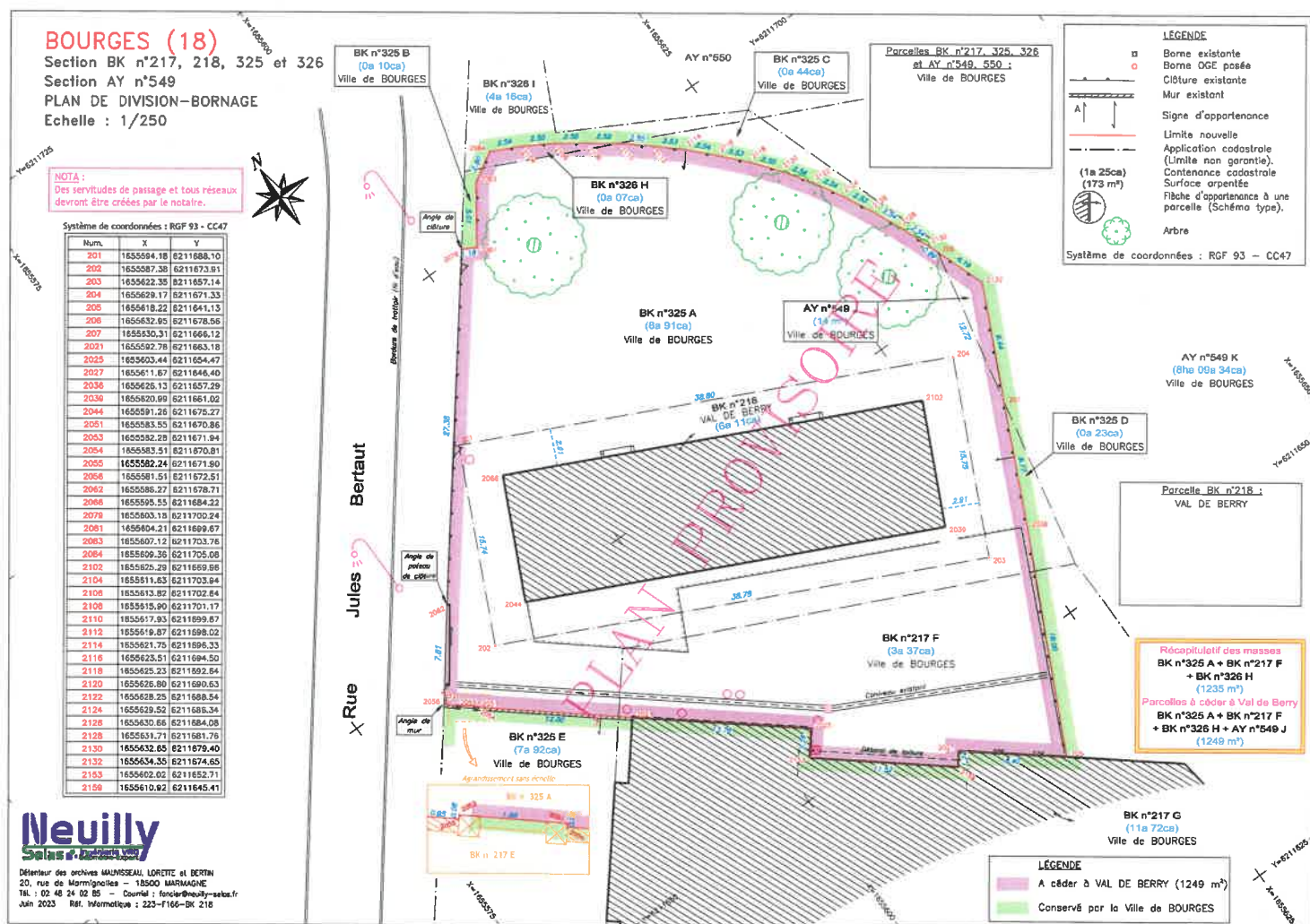
Document dressé par
M. Sylvain NEUILLY.....
à MARMAGNE.....
Date 22/08/2023.....
Signature :

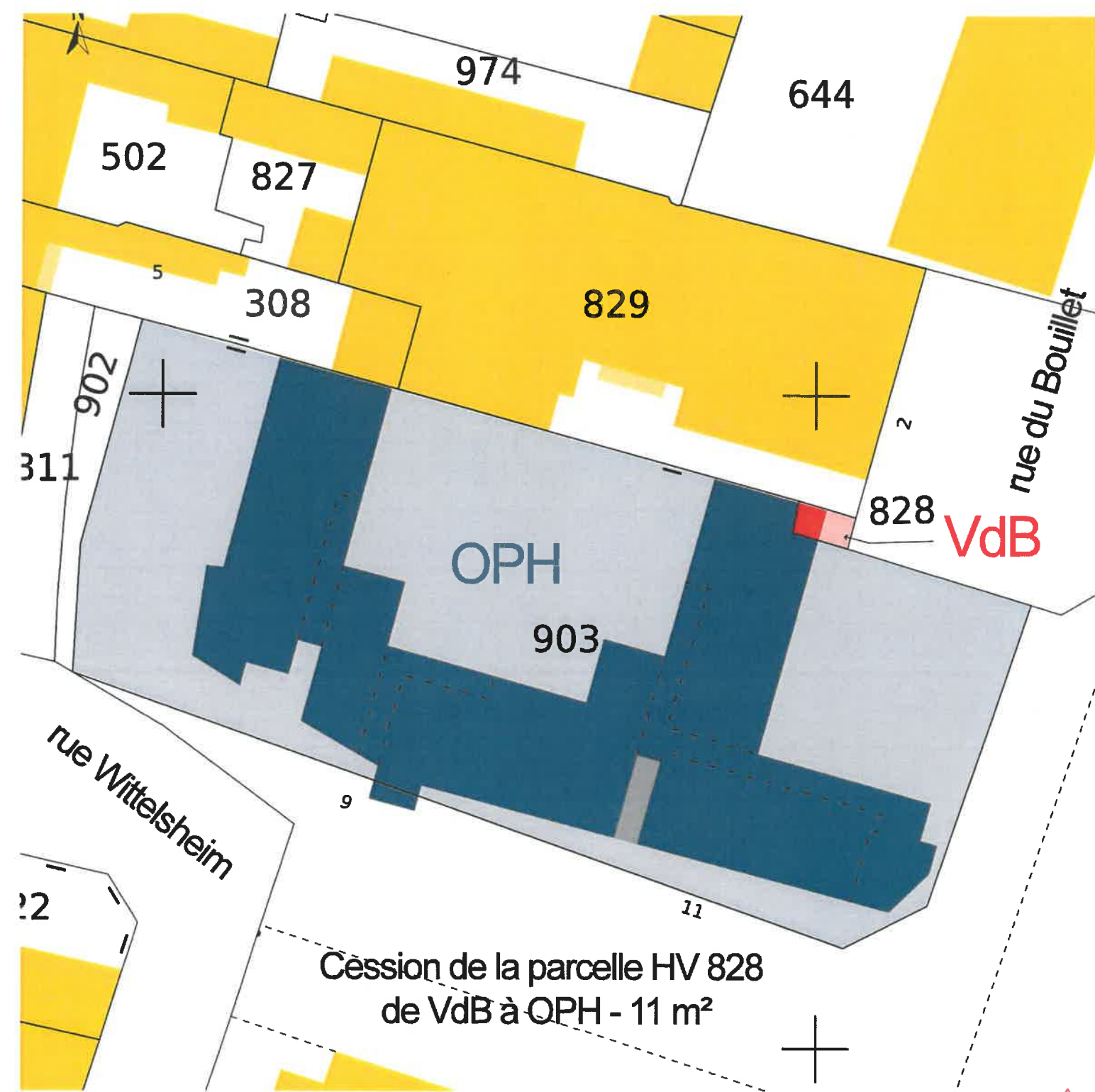


(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité compétente).









Commune :
BOURGES

Section : AZ
Feuille : 000 AZ 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 10/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts
fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





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 24/04/2023

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

à

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

Réf. DS : 11773803

Réf. OSE : 2023-18033-25725

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à l'acquisition par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la Commune de BOURGES, d'une parcelle cadastrée section HV n° 828, située Rue du Bouillet à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Cette parcelle, en nature réelle d'abords de voirie d'une superficie d'environ 11 m², participe aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien de ladite parcelle, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

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

La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire 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.



**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 : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97

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

Réf. DS : 12079696

Réf OSE : 2023-18033-26679

Le 05/05/2023

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

à

OPH VAL DE BERRY

AVIS RECTIFICATIF DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE ANNULE ET REMPLACE L'AVIS DU 03/05/2023

[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 :

Emprise en nature de terrain d'agrément

Adresse du bien :

Rue Jules Bertaut – 18000 BOURGES

6 400 €

Valeur :

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/04/2023
du dossier complet :	26/04/2023

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 à la commune de Bourges, dans le cadre d'une régularisation foncière.

La résidentialisation du bâtiment cadastré BK n° 218 appartenant à Val de Berry a empiété sur les parcelles communales pour environ 1 274 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Dans le quartier des Gibjoncs, au nord de la commune de Bourges, les biens sont situés à proximité de la piscine, du parc paysager et de la bibliothèque des Gibjoncs.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	BK n° 217	Rue Jules Bertaut	1 500 m ²	Terrain
BOURGES	BK n° 325	Les Gibjoncs	1 736 m ²	Terrain
BOURGES	BK n° 326	Les Gibjoncs	423 m ²	Chemin piétonnier et voirie
TOTAL			3 659 m ²	

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'emprise de parcelles en nature d'une part de terrain d'agrément avec la présence de majestueux cèdres et d'autre part une partie aménagée en parking.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bourges.

5.2. Conditions d'occupation

Occupée par Val de Berry.

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 du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, les biens sont situés en zone Uda (parcelles BK n° 325 et n° 326) et UC (parcelle BK n° 217).

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

La zone UC : secteur des terrains occupés par des ensembles/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 a porté sur des cessions de parcelles de jardin dans un périmètre de 3 km autour des biens à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2022P02796	BP n° 154	2 Allée Sud des Pains Perdus 18000 BOURGES	25/02/2022	1 409 m²	6 000 €	4,26 €	Parcelle de marais
2	2022P04164	BP n° 139	2 Allée Sud des Pains Perdus 18000 BOURGES	02/04/2022	1 287 m²	5 120 €	3,98 €	Parcelle de marais
3	2022P05146	BP n° 51	1 Allée Nord des Pains Perdus 18000 BOURGES	13/04/2022	1 428 m²	4 500 €	3,15 €	Parcelle de marais
4	2022P05971	BP n° 781	2 Allée Nord des Pains Perdus 18000 BOURGES	05/05/2022	1 330 m²	8 645 €	6,50 €	Parcelle de jardin
5	2022P12362	AB n° 172/711 et 713	Les Grands Sables 18000 BOURGES	26/09/2022	1 268 m²	5 000 €	3,94 €	Des terrains
6	2022P13834	HR n° 51/52	Gambetta 18000 BOURGES	10/11/2022	1 364 m²	8 625 €	6,32 €	Parcelles de jardin
						Prix moyen	5 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

S'agissant d'une emprise d'environ de 1 274 m² en nature de terrain d'agrément, le prix moyen des termes de comparaison peut être retenu soit 5 €/m² :

$1\,274\text{ m}^2 \times 5\text{ €} = 6\,370\text{ €}$ arrondi à 6 400 €

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 **6 400 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 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

Le 24/04/2023

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

à

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 11772588
Réf. OSE : 2023-18033-25703

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la commune de BOURGES, des parcelles cadastrées section CK n° 300, 304, 308 et 310, situées Avenue des Dumones à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Ces parcelles, respectivement en nature réelle de cheminement piétonnier, d'abri bus et de parking au sein de la cité 3061, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire 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.



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques du
Centre Val de Loire et du département du Loiret
Pôle d'évaluation domaniale

Le 03/05/2023

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 : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97

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

Réf. DS : 12078635

Réf OSE : 2023-18033-26664

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 :

Voirie et espace vert

Adresse du bien :

Rue du Lieutenant Colonel Roger Gaucher – 18 000 BOURGES

Valeur :

21 001 €, 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 :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/04/2023
du dossier complet :	26/04/2023

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

Cession par l'OPH Val de Berry à la commune de Bourges d'une parcelle en nature de voirie et d'un espace vert dans le cadre d'une régularisation foncière entre les parties.

Cession envisagée à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Parcelle au sein d'une zone pavillonnaire à caractère social, situé dans le quartier des Bigarelles, à l'est de la commune de Bourges.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	CK n° 167	Cité des Bigarelles	4 531 m ²	Voirie et espaces verts

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

La parcelle CK n° 167, d'une emprise d'environ 2 615 m² à usage de voirie, trottoirs et espace vert, ce dernier de forme rectangulaire d'une superficie d'environ 600 m², dispose d'un accès à la Rue Pierre Rateau et à la Rue du Lieutenant Colonel Roger Gaucher, deux voies urbanisées (zone pavillonnaire).



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 du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, le bien est situé en zone Uda.

La zone Uda 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 a porté sur des cessions de terrains à bâtir dans un périmètre de 3 km autour du bien.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2020P05259	AX n° 842	1 Rue Philippe Kieffer 18000 BOURGES	08/09/2020	702 m²	37 347,18 €	53 €	TAB Zac du Maréchal Juin
2	2021P02299	AX n° 844 IP n° 339	15 Rue Philippe Kieffer 18000 BOURGES	29/03/2021	675 m²	33 587,03 €	50 €	TAB Zac du Maréchal Juin
3	2022P00165	AT n° 991	Avenue Stendhal 18000 BOURGES	10/12/2021	533 m²	26 650 €	50 €	TAB lotissement de la Bergerie
4	2022P15374	AX n° 843	Avenue du Maréchal Juin 18000 Bourges	05/12/2022	690 m²	33 176 €	48 €	TAB Zac du Maréchal Juin
						Prix moyen	50 €	

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 :

- emprise en nature d'espace vert non viabilisée

S'agissant d'un terrain à bâtir non viabilisé, d'environ 600 m², le prix moyen des termes des termes de comparaison peut être retenu avec un abattement de 30 % afin de prendre en compte l'élément de moins-value :

$$600 \text{ €} \times 50 \text{ €} - 30 \% = 600 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €} = 21\,000 \text{ €}$$

Le restant de l'emprise à usage de voirie et de trottoirs, destinés à être intégrés au domaine public, la valeur vénale est estimée à 1 € symbolique.

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 **21 001 €**.

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 19 001 €.

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 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 des Finances publiques



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 : Pascale PROVOT

téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97

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

Réf. DS : 11773147

Réf. OSE : 2023-18033-25712

Le 24/04/2023

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

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la commune de BOURGES, des parcelles cadastrées section AM n° 805, 807, 752, 754, 742, 167, 168, 744, 746, 748 et 740, situées Allée Albert Schweitzer à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Ces parcelles, en nature réelle de trottoir et abords de voirie au sein de la cité 3087, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

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

La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire 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.



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 : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97

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

Réf. DS : 11773515

Réf. OSE : 2023-18033-25751

Le 24/04/2023

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

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la commune de BOURGES, des parcelles cadastrées section CE n° 17 et 19, situées Rue Gabriel Foucher à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Ces parcelles, en nature réelle de trottoir, abords de voirie et éclairage public, participent aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien desdites parcelles, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

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

La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire 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.



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 24/04/2023

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

à

Affaire suivie par : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.84.21 / 06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 11774027
Réf. OSE : 2023-18033-25728

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Rétrocession de voirie – Régularisation foncière

Par saisine en date du 03/04/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à l'acquisition par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER auprès de la Commune de BOURGES, d'une emprise de la parcelle cadastrée section AZ n° 258, située Rue Gustave Eiffel à BOURGES, moyennant le montant d'un euro symbolique.

Cette parcelle, en nature réelle d'abords de voirie d'une superficie d'environ 18 m², participe aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien de ladite parcelle, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET

Inspectrice Divisionnaire 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.



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 : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97

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

Réf. DS : 12078211

Réf OSE : 2023-18033-26635

Le 23/05/2023

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 associatif

Adresse du bien :

Rue Pierre Rateau – 18 000 BOURGES

38 600 €

Valeur :

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/05/2023
du dossier complet :	16/05/2023

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 de cession du local associatif, propriété de Val de Berry, bâtiment construit sur la parcelle CK n° 160, appartenant à la commune de Bourges.

Accord entre les parties pour une cession à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Local situé dans une zone pavillonnaire à caractère social, dans le quartier des Bigareilles, à l'est de la commune de Bourges.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	CK n° 160	Rue Pierre Rateau	4 510 m ²	Voirie, espaces verts, local associatif

4.3. Surfaces du bâti

La surface du bâtiment est de 75,77 m², selon les plans fournis par le consultant et se décomposant comme suit :

- entrée : 8,68 m²
- pièce principale : 50,19 m²
- réserve : 6,40 m²
- sanitaires : 10,50 m²

La surface retenue pour la présente évaluation sera de 75,77 m².

4.4. Descriptif

Bâtiment de plain-pied, avec toiture terrasse, composé d'une entrée desservant des sanitaires, une grande pièce, une pièce noire à usage de réserve. Chauffage électrique, huisseries PVC double vitrage. Bon état général.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH Val de Berry.

5.2. Conditions d'occupation

Convention de location au profit de l'association AREAB (association des retraités des établissements militaires de Bourges), à compter du 01/07/2011 pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. L'association est tenue d'acquitter mensuellement, les prestations, taxes et fournitures individuelles, impôts et taxes, le montant mensuel des provisions pour charges est de 59,13 €.

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 du 08/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022, le bien est situé en zone Uda.

La zone Uda 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 a porté sur des cessions de locaux professionnels ou commerciaux dans un périmètre de 3 km autour du bien.

Il ressort de ces critères, quatre sélections.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Surface utile totale ou SHAB	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2020P03188	IK n° 486 lot n° 57	22 Rue du Coin Haslay 18000 BOURGES	12/06/2020	196 m²	75,19 m²	75 000 €	997 €	Dans un ensemble immobilier, un local situé au 1 ^{er} étage comprenant : entrée, bureau, penderie et wc.
2	2021P02862	HV n° 564 lot n° 175	21 Avenue Jean Jaurès 18000 BOURGES	14/04/2021	3 811 m²	54,49 m²	27 000 €	496 €	Dans un ensemble immobilier, local commercial situé en rez-de- chaussée.
3	2022P13298	HS n° 144 lots n° 1, 2, 7 et 8	18 Avenue des Prés le Roi 18000 BOURGES	14/10/2022	343 m²	65,70 m²	62 000 €	943 €	Dans un ensemble immobilier, lot n° 1 : local à usage professionnel comportant 4 pièces, wc, 2 remises. Lot n° 2 : une cave. Lots n° 7 et 8 : 2 garages.
4	2023P00509	HV n° 564 lot n° 282	21 Avenue Jean Jaurès 18000 BOURGES	19/12/2022	3 811 m²	80 m²	70 000 €	875 €	Dans un ensemble immobilier, local commercial sis en rez-de- chaussée.
							Prix moyen	830 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

S'agissant d'un local associatif, situé dans un quartier pavillonnaire, éloigné du centre-ville, la fourchette basse des termes de comparaison soit 496 €/m² peut être retenue :

$$75,77 \text{ m}^2 \times 496 \text{ €} = 37\,581,92 \text{ € arrondi à } 38\,600 \text{ €}$$

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 **38 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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 des Finances publiques