



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

C - VENTE ANCIEN SIEGE DE BOURGES HABITAT

Val de Berry souhaite mettre en vente les anciens locaux de Bourges Habitat situés 12 esplanade du Prado. Ces locaux sont vides de tout occupant depuis la fusion entre les deux administrations.

Il s'agit de 5 lots (lots n°13 à 17) en copropriété à usage de bureaux, situés au 3^{ème} étage d'un ensemble immobilier. La parcelle concernée est cadastrée HP 195 pour une superficie de 2169 m². Les bureaux représentent environ 500m² de surface et sont en bon état.

Le service du Domaine a évalué ces locaux à 340 000 € (ci-joint).

Je vous remercie d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations sur la base de l'estimation à + ou - 10% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

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

DELIBERATION

Dans le cadre de la vente de l'ancien siège de Bourges Habitat situés 12 esplanade du Prado, les membres du Bureau autorisent le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations sur la base de l'estimation à + ou - 10% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

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

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 septembre 2023
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 : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 11519761
Réf OSE : 2023-18033-15037

Le 07/04/2023

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 :

Locaux à usage de bureaux

Adresse du bien :

12, Esplanade du Prado - 18000 BOURGES

Valeur :

340 000 €, 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 :	23/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/04/2023
du dossier complet :	03/04/2023

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 amiable envisagée par l'OPH Val de Berry de locaux de bureaux à l'ACEP (association de santé de solidarité).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien à évaluer est situé au sein d'un immeuble R+3, dans le quartier du Prado à Bourges, à proximité de la gare routière, d'un ensemble de logements sociaux, d'un hôtel, d'un supermarché. À 10 minutes à pied du centre historique.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOURGES	HP n° 195 lots n° 13 à 17	12, Esplanade du Prado	2 169 m ²	Bureaux

4.3. Surfaces du bâti

La documentation cadastrale fait état des surfaces suivantes :

- surface des parties principales : 293 m²
- surface des parties secondaires : 132 m²

Le relevé de surface transmis par le consultant indique une surface utile totale de 500 m².

Au regard de ces différents éléments, une surface utile de 500 m² sera retenue pour la présente évaluation.

4.4. Descriptif

Il s'agit de 5 lots de copropriété à usage de bureaux, situés au 3^{ème} étage d'un ensemble immobilier, accès privée avec un ascenseur donnant accès à un palier desservant de chaque côté des bureaux, sanitaires, aires de circulation. Chauffage électrique, plafonds garnis de dalles, éclairage néon, sol PVC. Huisseries alu double vitrage (ancien). Locaux en bon état.



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 UC.

La zone UC est le 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

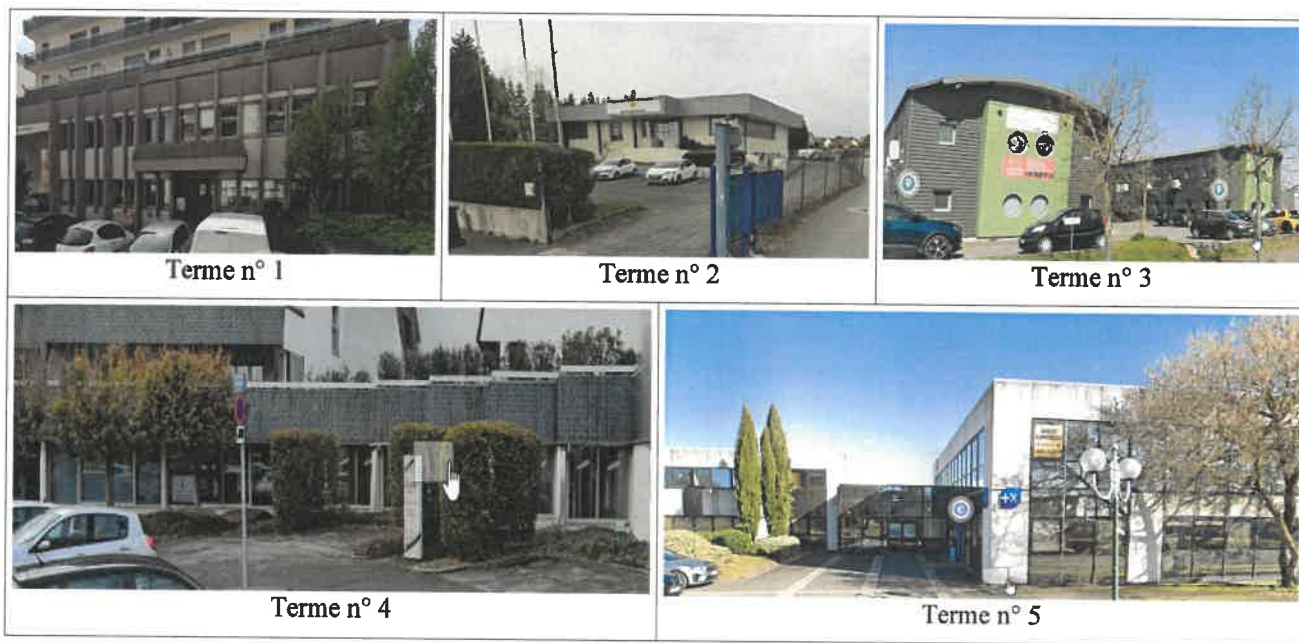
L'étude de marché a porté sur des cessions de locaux de bureaux dont la surface est comprise entre 400 et 600 m², dans un périmètre de 5 km autour du bien à évaluer.

Il ressort de ces critères une sélection de 5 mutations.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Surface utile totale ou SHAB	Prix HT	Prix HT/ m ² (surface utile)	Observations
1	2020P02998	EW n°229 /454 lot n° 20	25 Rue Louis Mallet 18000 BOURGES	29/05/2020	2 072 m ²	530,28 m ²	211 306 €	398 €	Dans un ensemble de copropriété, le lot n° 20 comprenant en sous-sol : une salle d'archives, escalier particulier menant au rez-de-chaussée. RDC : grand hall, divers bureaux, sanitaires, escalier menant à l'entresol. Entresol : palier et divers bureaux. Libre.
2	2020P05294	AR n° 466	76 Avenue de la Prospective 18000 BOURGES	30/09/2020	2 254 m ²	530 m ²	525 000 €	991 €	Un immeuble à usage de bureaux avec terrain autour. Loué.
3	2020P05482	BN n° 115 lots n° 7 à 14 26, 29 et 30	18 Rue Michaël Faraday 18000 BOURGES	12/10/2020	2 000 m ²	447 m ²	340 000 €	761 €	Dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage de bureaux : lots n° 7 à 14 et 26 : 9 emplacements de parking, lots n° 29 et 30 : locaux à usage de bureaux. Loué.
4	2021P08378	EI n° 389 lots n° 50 à 52, 250 à 252, 301 à 305	4 Rond Point Farman 18000 BOURGES	21/10/2021	3 446 m ²	400 m ²	250 000 €	625 €	Dans un ensemble immobilier, lots n° 50 à 52 : locaux à usage de bureaux, lots n° 250 à 252 : locaux à usage d'archives, lots n° 301 à 305 : 5 parkings aériens. Libre.
5	2022P11413	EK n° 192 222/223	Rue Pierre Latécoère 18000	16/09/2022	2 450 m ²	474,56 m ²	380 000 €	801 €	Dans un immeuble comprenant un ensemble de

		lots n° 1, 23 à 38	BOURGES						bureaux et de locaux d'activité, lot n° 1 : un ensemble de bureaux avec hall d'entrée, et 15 emplacements de parking. Libre.
							Prix moyen	715 €	



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 :

- absence de places de stationnement.
- les immeubles à proximité immédiate sont essentiellement à vocation d'habitat où une partie de la population est précarisée.

Éléments de plus-value :

- proximité du centre-ville.
- locaux en bon état d'entretien.

S'agissant de locaux de bureaux, en bon état et d'une surface de 500 m², le prix moyen des termes de comparaison soit 715 €/m² sera retenu, avec application d'un abattement de 5 % pour prise en compte des éléments de plus et moins-value.

$$715 \text{ €} - 5 \% = 679,25 \text{ €} \times 500 \text{ m}^2 = 339\,625 \text{ €} \text{ arrondi à } 340\,000 \text{ €}$$

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 **340 000 €**.

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 306 000 €.

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.

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