



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Mercredi 22 Janvier 2025 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le Mercredi 22 janvier 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
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ETAIT EXCUSE :

Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée Pouvoir à François DESCHAMPS
------------------	---

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 30.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Mercredi 22 Janvier 2025 à 10 H

=====

II - ECHANGE FONCIER : CENTRE HOSPITALIER GEORGE SAND

Le centre hospitalier George Sand a manifesté auprès de Val de Berry son intérêt pour l'acquisition de parcelles situées rue Charles Richet à Bourges, cadastrées BC 448, BC 449 et BC 450, d'une surface respective de 5720 m², 2541 m² et 139 m² soit un total de 8 400 m².

De son côté, Val de Berry est intéressé par l'acquisition d'un terrain d'environ 22 512 m², situé route de la Chapelle, appartenant au centre hospitalier qui pourrait permettre de construire des logements dans un quartier attractif. Ce terrain est situé sur les parcelles ES 207 et ES 14 d'une surface totale de 47 203m² (voir plan joint).

Sur la base des avis réalisés par le pôle d'évaluation domaniale (ci-joint), les prix suivants ont été négociés :

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

Cet échange de terrain se ferait donc avec une soulte de 190 008 € au profit du centre hospitalier George Sand.

Par conséquent, je sollicite votre accord autorisant le Directeur Général à signer l'acte qui conclura cet échange.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 7
POUR : 7 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Les membres du Bureau autorisent le Directeur Général à signer l'acte correspondant à cet échange de terrain avec le Centre Hospitalier George Sand à Bourges avec une soulte de 190 008 € au profit de ce dernier.

.....
La Secrétaire de Séance,
Christine CHEZE-DHO

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 22 janvier 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





 14 - Rue Jean-Jacques ROUSSEAU 18000 BOURGES		Plan n° 02
Surfaces parcelle OPH 22 512m²		Division pour bornage
Route de la Chapelle 18000 Bourges		
Echelle: 1/1000ème	Création: n° 0000	
Date: Janv. 2025		
Dessin: CA		



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

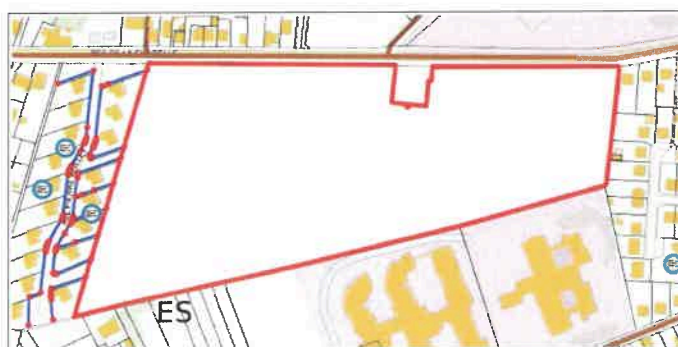
La Directrice régionale des Finances
publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain à aménager

Adresse du bien : Route de la Chapelle – 18000 BOURGES

300 000 €, soit 15 € HT/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Valeur : (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.



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. enregistrem ent	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 AUd. 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 : 02.48.23.84.21/06.03.19.92.97

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

Réf. DS : 7426875

Réf OSE : 2022-18033-03558

Le 1^{er} Juin 2022

OPH Val de Berry
14 Rue Jean Jacques Rousseau
18000 Bourges

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Cessions des OPH (sauf entre OPH et opérations d'accession à la propriété) : Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), art. L.451-5 et R.451-10.

Désignation du bien :	Parcelles de terrain à bâtir non viabilisé
Adresse du bien :	Rue Charles Richet à Bourges
Département :	Cher

1 - SERVICE CONSULTANT

OPH Val de Berry.

affaire suivie par : Carole DUBOIS.

2 - DATE

de consultation : 17 Janvier 2022.

de réception : 17 Janvier 2022.

de visite : 8 Mars 2022.

de dossier en état : 8 Mars 2022.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession amiable envisagée par l'OPH Val de Berry dans le cadre d'un projet d'échange foncier avec le centre hospitalier George Sand.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Bourges.

Adresse : Rue Charles Richet.

Références cadastrales : BC n° 448 : 5 720 m²

BC n° 449 : 2 541 m²

BC n° 450 : 139 m²

Il s'agit d'un ensemble de parcelles de terrain à bâtir non viabilisé d'une superficie totale de 8 400 m², où l'ancien bâti a été démoli, présence des réseaux et des voies.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : OPH Val de Berry.

Situation d'occupation : libre.

Conditions de la vente : amiable.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UDa du PLUI de la Communauté d'agglomération de Bourges Plus approuvé par délibération du conseil communautaire du 8/04/2022, opposable à compter du 22/04/2022.

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

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Néant .

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La méthode par comparaison sera retenue . Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations des 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.

Compte tenu du marché immobilier local, de la situation du bien et de ses caractéristiques, la valeur vénale de ces parcelles est estimée à 168 000 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est fixée à un an.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques
et par délégation,



Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques