



**BUREAU DE VAL DE BERRY**

=====

**Séance du Lundi 22 Juin 2026 à 10 H**

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le Lundi 22 Juin 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<br>Maire de St-Amand-Montrond          |
| Bernadette GOIN     | Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo –<br>Maire de Berry-Bouy                 |
| Fabrice CHOLLET     | Membre – Conseiller Départemental<br>Maire de St Martin d'Auxigny                          |
| Christine CHEZE-DHO | Membre – Adjointe au Maire de Bourges<br>Conseillère Communautaire<br>Secrétaire de Séance |
| Thierry CHATELIN    | Membre – Personnalité Qualifiée                                                            |
| Denise DURANTON     | Membre – Représentant des locataires (CNL)                                                 |

**ETAIT EXCUSE :**

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Philippe CHARRETTE | Membre - Conseiller Départemental<br>Maire du Subdray |
|--------------------|-------------------------------------------------------|

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

|                   |                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| Benoît LEMAIGRE   | Directeur Général                                         |
| Jean-Luc PINSON   | Directeur Général Adjoint – Directeur Financier           |
| Emilie LARAINÉ    | Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques |
| Nathalie CLOUET   | Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses       |
| Michaël PHILIBERT | Directeur Commercial et de la Proximité                   |
| Nadège BEDU       | Assistante du Directeur Général                           |

.....

La séance est levée à 11H30.

**BUREAU VAL DE BERRY**

**Séance du Lundi 22 Juin 2026 à 10h**

**III - FONCIER**

**A. ECHANGE FONCIER : VILLE DE BOURGES MANSARD**

A l'occasion du nouveau plan de renouvellement urbain, un protocole foncier a été signé. Celui-ci prévoit les échanges de foncier nécessaires entre les différents acteurs et sur chaque site.

Dans le cadre du projet situé rue Hardoin Mansard, il est prévu :

- La cession de Val de Berry à la ville de Bourges d'une partie de la parcelle cadastrée BL 422, d'une surface de 81 m<sup>2</sup>.
- La cession de la ville de Bourges à Val de Berry d'une partie des parcelles BL 470 et BL 468 d'une surface de 2 763 m<sup>2</sup>.

Le plan du projet de division foncière est joint au présent rapport.

Une estimation par les services du Domaine est jointe. Néanmoins, dans le protocole foncier NPRU, ces parcelles ont été évaluées à 8€ du m<sup>2</sup>.

Par conséquent, je sollicite votre accord autorisant le Directeur Général à signer l'acte qui conclura cet échange au prix indiqué dans le protocole foncier NPRU.

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

**DELIBERATION**

Les membres du Bureau autorisent le Directeur Général à signer l'acte qui conclura cet échange au prix indiqué dans le protocole foncier NPRU.

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

.....  
Le Président,  
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme  
Bourges, le 22 juin 2026  
Le Directeur Général,  
Benoît LEMAIGRE



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

Cité administrative Coligny – BAT P3  
131 rue du Faubourg Bannier  
CS 54211  
45042 ORLEANS Cedex 1  
Téléphone : 02 18 69 53 12  
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nicolas GRIGIS  
téléphone : 02 18 69 53 62  
courriel : [nicolas.grigis@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:nicolas.grigis@dgfip.finances.gouv.fr)  
**Réf DS : 31247252**  
**Réf OSE : 2026-18033-31269**

Le 29/05/2026

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



*Nature du bien :*

Terrain à bâtir ou à lotir

*Adresse du bien :*

Rue Jules Hardouin Mansart – 18000 BOURGES

*Valeur :*

**33 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame GACHET Élodie.

## 2 - DATES

|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation :                                                        | 12/05/2026 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | /          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                | /          |
| du dossier complet :                                                     | 12/05/2026 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Acquisition :     | <input checked="" type="checkbox"/> amiable<br><input type="checkbox"/> par voie de préemption<br><input type="checkbox"/> par voie d'expropriation                                                                                                                                                                             |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Autre opération : | <input type="checkbox"/> Bail emphytéotique<br><input type="checkbox"/> Évaluation dans le cadre d'une COP<br><input type="checkbox"/> Saisine par un service interne de la DGFIP<br><input type="checkbox"/> Réquisition judiciaire<br><input type="checkbox"/> Saisine par EDF dans le cadre de la purge du droit de priorité |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

<sup>1</sup> Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable, d'emprises sur des parcelles de terrain à bâtir appartenant à la commune de Bourges par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER, en vue de réaliser l'aménagement du quartier des Gibjoncs, conformément à la convention NPNRU.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Les biens sont situés au nord-est de Bourges, quartier des Gibjoncs, dans une zone d'immeubles collectifs en cours de réaménagement.

### 4.2. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelles | Adresse/Lieu-dit           | Superficie | Nature réelle           |
|---------|-----------|----------------------------|------------|-------------------------|
| BOURGES | BL 432p   | Rue Jules Hardouin Mansart | 257 m²     | Voirie et espaces verts |
|         | BL 468p   |                            | 2 011 m²   |                         |
|         | BL 470p   |                            | 495 m²     |                         |
| TOTAL   |           |                            | 2 763 m²   |                         |

### 4.3. Surfaces du bâti

/

### 4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains nus de formes diverses, actuellement en nature de voirie, de parking ou d'espaces verts, sans déclivité apparente et non viabilisés.

Ces parcelles peuvent être qualifiées de terrains à bâtir ou de terrains à lotir.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Bourges.

### 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 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 porte sur des cessions récentes de terrains à bâtir, en zone urbaine sensible, sur la commune de Bourges.

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

#### Termes de comparaison les plus pertinents

| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastres                  | Adresse                                                | Date mutation | Surface terrain      | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> | Observations                                                                |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|----------------------|------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1804P01<br>2022P02937 | BL n° 540, 543, 546, 559 et 562 | Rue Bernard Palissy et Arthur Rimbaud<br>18000 Bourges | 22/02/22      | 9 185 m <sup>2</sup> | 160 000    | 17                  | Une parcelle de terrain à bâtir avec dépendances en zone Uda                |
| 1804P01<br>2021P04517 | DM n° 589, 591 et 592           | Rue de Lazenay 18000 Bourges                           | 01/06/21      | 2 658 m <sup>2</sup> | 58 333     | 22                  | Deux terrains à bâtir en zone Udb                                           |
| 1804P01<br>2024P03990 | EH n° 321                       | Rue Benoît Malon 18000 Bourges                         | 05/04/24      | 6 959 m <sup>2</sup> | 135 000    | 19                  | Un terrain en zone UDb avec un ouvrage cimenté édifié pendant l'occupation. |
| 1804P01<br>2023P02498 | DN n°709                        | 26 Chemin des Maluettes 18000 Bourges                  | 02/02/23      | 2 632 m <sup>2</sup> | 65 000     | 25                  | un terrain en zone Ub et Nj en seconde ligne                                |

Prix moyen arrondi : 21 €/m<sup>2</sup>

### **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 :

- situation géographique très défavorable au sein d'un quartier en difficulté,
- configuration atypique des parcelles, constituant le contour de tours d'habitation préexistantes.

S'agissant de parcelles, d'une superficie totale de 2 763 m<sup>2</sup>, et afin de prendre en compte les éléments de moins-value, la fourchette basse des termes de comparaison, soit 17 €/m<sup>2</sup>, peut être retenue, avec un abattement de 30 % :

17 – 30 % = 11,9 arrondi à 12 €/m<sup>2</sup>

2 763 m<sup>2</sup> x 12 € = 33 156 € arrondi à 33 000 €

## **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 **33 000 € (arrondie)**.

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 36 300 €.

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 18 mois.

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

**En revanche, si cet accord (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.

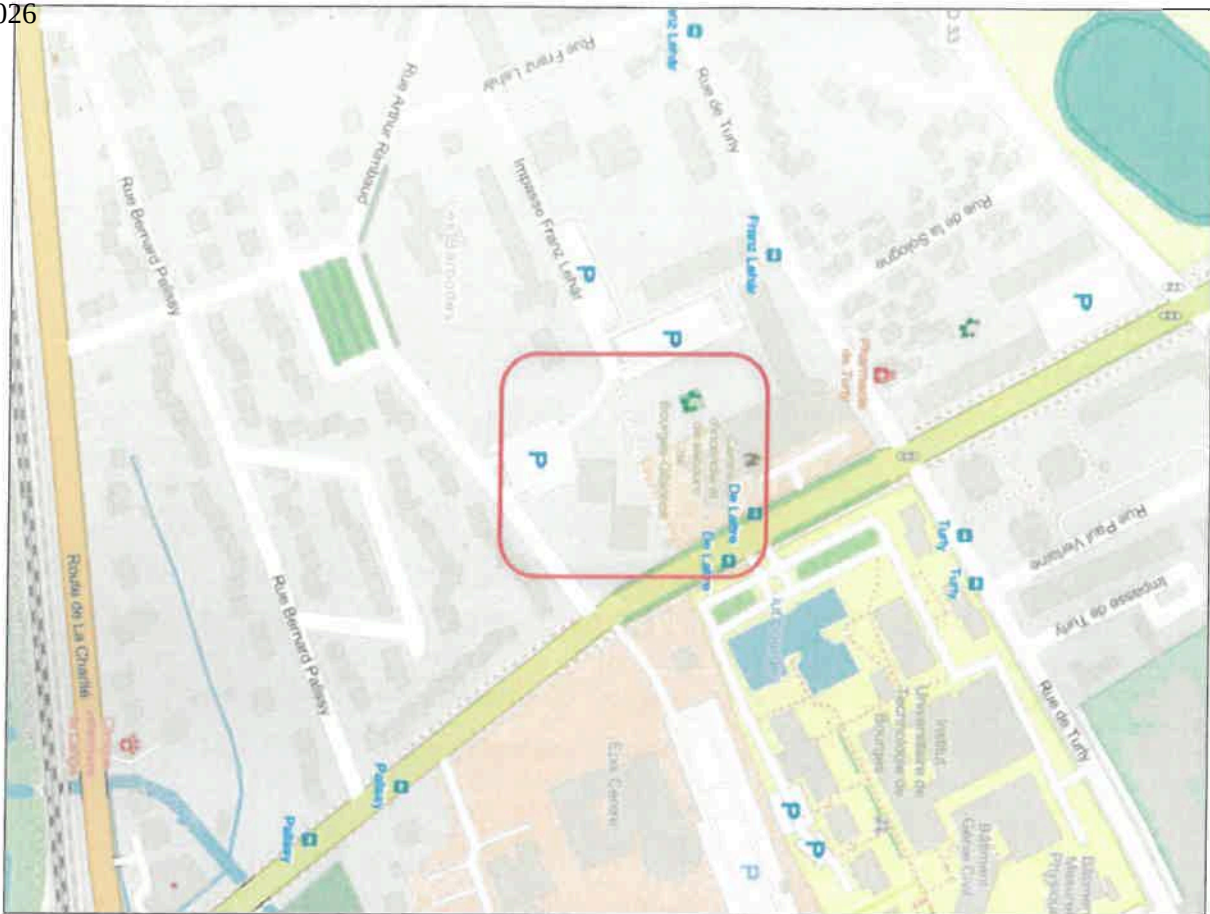
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,  
et par délégation



Nicolas GRIGIS  
Inspecteur des Finances publiques

NPNRU - Echanges fonciers entre l'OPH Val de Berry et la Ville de Bourges - Phase 2



NPNRU - Echanges fonciers entre l'OPH Val de Berry et la Ville de Bourges - Phase 2

