



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 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 Secrétaire de Séance
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ETAIT EXCUSE :

Philippe CHARRETTE	Membre - Conseiller Départemental 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 10 H

=====

III - FONCIER

C. VIERZON CESSION ESPACES PUBLIC ET TRANSFORMATEUR

Suite à la démolition d'un bâtiment Rue Gustave Flourens à Vierzon (cité 028), et ainsi convenu avec la commune, il y a lieu de procéder à la cession d'un espace public où se trouve un transformateur. La cession concerne une partie des parcelles DK 18, DK 19 et DK 20 pour une superficie totale de 1 813 m² (plan du géomètre ci-joint).

La cession à l'euro symbolique déroge à l'avis des domaines au motif que la ville souhaite faire sur ce terrain l'aménagement d'un espace vert qui bénéficiera à tout le quartier et notamment aux locataires de Val de Berry. Ce transfert de propriété est un transfert de charge d'entretien à la ville ce qui justifie cette cession à l'euro symbolique.

Par conséquent, je sollicite votre accord autorisant le Directeur Général à signer l'acte administratif qui conclura cette transaction.

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 administratif qui conclura cette cession à l'euro symbolique.

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

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

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



VIERZON (18)

Section DK n°18, 19 et 20
PLAN DE DIVISION-BORNAGE
Echelle : 1/400

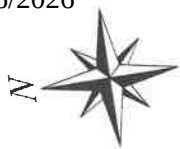
Parcelles DK n°18, 19 et 20 :
Val de Berry

LÉGENDE
Conservé par Val de Berry
A céder à la Commune de VIERZON

X=1628640

X=1628680

X=1628720



Flourrens

Gustave

Rue

Y=6226040

Système de coordonnées : RGF 93 - CC47

Num.	X	Y
501	1628673.08	6226005.82
1033	1628656.16	6226019.69
1050	1628600.71	6226060.14
1052	1628653.19	6226011.08
1063	1628650.19	6226005.52
1110	1628704.97	6226030.83
1111	1628666.03	6226048.37
1120	1628701.18	6226042.09
1121	1628668.55	6225996.35
1122	1628681.67	6225999.77
1201	1628650.33	6226005.16
1202	1628650.44	6226005.39
1203	1628652.96	6226011.19

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
VINCENT MICHAUD
Géomètre-Expert
NEUILLY SELAS
N° D'INSCRIPTION 06395

LÉGENDE

- Clou d'arpentage posé
- Signe d'appartenance
- Signe de mitoyenneté
- Limite nouvelle
- Limite objet de la procédure de délimitation du Domaine Public
- Application cadastrale (Limite non garantie).
- Contenance cadastrale (1a 25ca) (173 m²)
- Flèche d'appartenance à une parcelle (Schéma type).
- Système de coordonnées : RGF 93 - CC47

X=1628680

X=1628640

Y=6225960

Y=6226000

Neuilly
Selas - Ingénierie VPD
Département des archives MAUVISSEAU, LORETTE et BERTIN
20, rue de Marmignolles - 18500 MARMAGNE
Tél : 02 48 24 02 85 - Mail : fonsier@neuilly-selas.fr
Février 2026

Réf. informatique : 225-F261



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 05/06/2026

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

à

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 31396254
Réf OSE : 2026-18279-32894

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER

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 avec un transformateur

Adresse du bien : 1 Rue Gustave Flourens, 18100 VIERZON

Valeur : **13 €/m²**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Carole DUBOIS.

2 - DATES

de consultation :	20/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/06/2026
du dossier complet :	04/06/2026

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, par l'Office Public Habitat du Cher à la Commune de Vierzon, d'un terrain nu suite à la démolition d'un bâtiment de 11 étages, situé au 1 de la rue Gustave Flourens à Vierzon.

Dans le cadre du Nouveau Plan de Renouvellement Urbain, le terrain de l'ancienne tour déconstruite va accueillir un espace public où se trouve un transformateur. La cession se fera à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Bien situé au Nord de la voie ferrée, à proximité de la gare par le passage souterrain, rue de la Voûte, sur la commune de Vierzon.

4.2. Références cadastrales

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

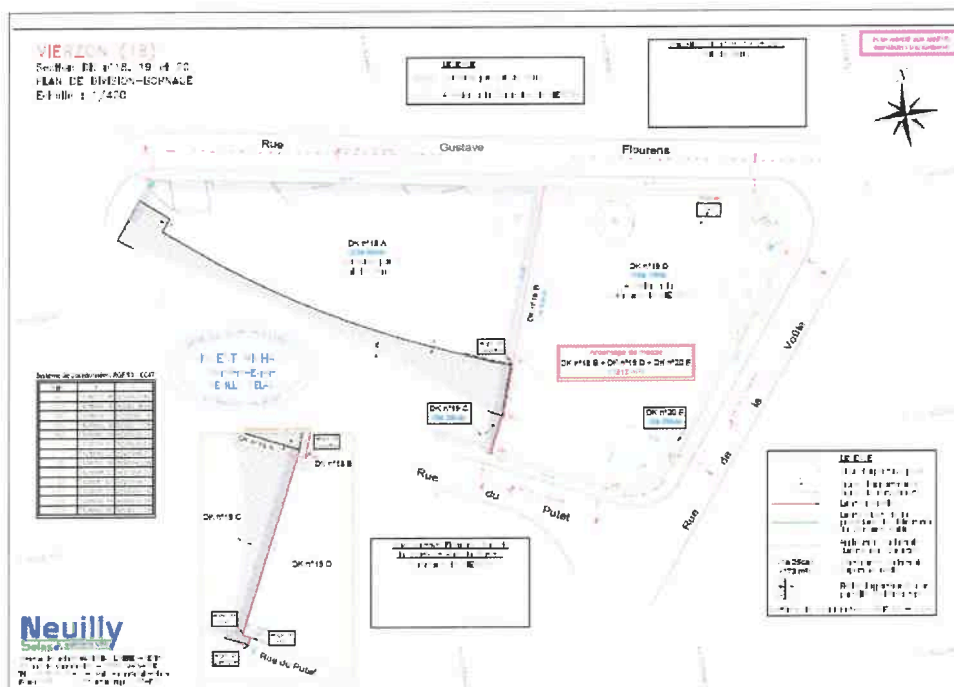
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
VIERZON	DK 18p	RUE GUSTAVE FLOURENS	185 m²	Terrain nu
	DK 19p		1 619 m²	Terrain nu avec un transformateur
	DK 20p		9 m²	Terrain nu
TOTAL			1 813 m²	

4.3. Surfaces du bâti

/.

4.4. Descriptif

Le terrain est situé à l'angle des rues Gustave Flourens, de la Voûte et du Putet. Le terrain est nu avec un transformateur et des arbres, suite à la déconstruction d'une ancienne tour de 35 m.





Résidence Gustave Flourens avec l'ancienne tour déconstruite

Résidence Gustave Flourens
après la déconstruction de la tour
(photo du 04 juin 2026)



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
COMMUNE DE VIERZON.

5.2. Conditions d'occupation
/

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 30/06/2005, modifié le 30/04/2020, mis en compatibilité avec la déclaration de projet n°1 le 07/10/2021, opposable le 18/11/2021 : zone Ub.

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 les ventes de grands terrains à bâtir, situés à proximité du bien à évaluer sur la commune de Vierzon.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	1804P01 2024P06058	279//AH/346//	3 CHEM DES AJONCS	06/06/2024	821	23 000	28,01	Terrain avec une façade biaisée sur rue
2	1804P01 2024P00032	279//AE/292// 279//AE/275// 279//AE/282// 279//AE/298//	8 ALL CAMILLE BLANC	08/12/2023	1330	26 600	20	Terrain rectangulaire sur rue
3	1804P01 2024P10740	279//CD/138//	34 RUE ETIENNE NIVET	10/10/2024	1953	20 000	10,24	Terrain rectangulaire sur rue proche voie ferrée
4	1804P01 2025P11733	279//BX/136// 279//BX/275// 279//BX/279//	RUE JEAN BAPTISTE CLEMENT	07/11/2025	1353	20 000	14,78	Terrain de forme irrégulière sur rue
5	1804P01 2024P07023	279//BW/560//	77 A RUE JEAN BAPTISTE CLEMENT	02/07/2024	1131	18 000	15,92	Terrain en drapeau
MOYENNE							17,79	
MEDIANE							15,92	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Il ressort des termes de comparaison retenus pour les ventes de terrains à bâtir, un prix moyen de 18 €/m².

Élément de plus-value :

- terrain à l'angle de plusieurs rues.

Éléments de moins-value :

- superficie supérieure à celle de la majorité des termes de comparaison,
- terrain accueillant un transformateur.

S'agissant d'un terrain constructible et pour tenir compte des éléments de plus et de moins-value, on retiendra la moyenne des termes de comparaison, soit 18 €/m² avec un abattement de 30 %.

$$1\,813\text{ m}^2 \times 18\text{ €/m}^2 - 30\% = 1\,813\text{ m}^2 \times 13\text{ €/m}^2 = 23\,569\text{ € arrondi } 23\,500\text{ €}$$

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 23 500 € (arrondie).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.

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 24 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 également 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



Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques