



**BUREAU DE VAL DE BERRY**

=====  
**Séance du Mercredi 16 Novembre 2022 à 10 H 30**  
=====

L'an DEUX MIL VINGT DEUX, le Mercredi 16 Novembre à 10 Heures 30, 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 – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Christian GATTEFIN	Membre – Conseiller Départemental
	Secrétaire de Séance
Catherine REBOTTARO	Membre – Conseillère Départementale
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges
	Conseillère Communautaire
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère – Secrétaire de Séance
Marie-Claire FERRIER	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

**ETAIENT EXCUSEES :**

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
-----------------	---

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Marc LEGRAND	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 16 Novembre 2022 à 10 H 30**  
=====

**II - FONCIER**

**- ACQUISITION TERRAIN – SANCOINS  
CONSTRUCTION D'UNE GENDARMERIE**

Lors de la séance du 10 décembre 2021, vous avez autorisé le lancement des actions pour la construction d'une gendarmerie d'environ 13 logements et locaux de services.

Afin de réaliser ce projet, il est convenu que la commune cède à l'Office les parcelles cadastrées AL 515, 516 et 517 à l'euro symbolique.

La valeur vénale du terrain est estimée par le service du Domaine à 35 000€ (avis ci-joint).

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

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

**DELIBERATION**

Le Bureau autorise le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition d'un terrain sur la commune de Sancoins à l'euro symbolique pour la construction d'une gendarmerie.

.....  
Le Secrétaire de Séance,  
Christian GATTEFIN

Le Président,  
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme  
Bourges, le 17 novembre 2022  
Le Directeur Général,  
Benoît LEMAIGRE





**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 25 août 2022

**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 Banner  
CS 54211  
45042 ORLEANS Cedex 1  
Téléphone : 02 18 69 53 12  
Mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**OPH Val de Berry**  
14 Rue Jean Jacques Rousseau  
18000 Bourges

**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:9628652**  
**Réf OSE : 2022-18242-63273**

## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

**Acquisitions des OPH : Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), art. L.451-5 et R.451-10.**

Désignation du bien :	Parcelles non viabilisées de terrain à bâtir
Adresse du bien :	Prés des Angerons à Sancoins
Département :	Cher

## 1 - SERVICE CONSULTANT

OPH Val de Berry.

affaire suivie par : Carole DUBOIS.

## 2 - DATE

de consultation : 19 août 2022.

de réception : 19 août 2022.

de visite : 26 juillet 2022 ( demande de cession par la commune).

de dossier en état : 19 août 2022.

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

Acquisition amiable pour la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Sancoins.

Adresse : Prés des Angerons.

Références cadastrales : AL n° 515 : 1 339 m<sup>2</sup>

AL n° 516 : 1 651 m<sup>2</sup>

AL n° 517 : 2 484 m<sup>2</sup>

Il s'agit de parcelles non viabilisées de terrain à bâtir d'une superficie de 5 474 m<sup>2</sup>, sises à l'angle de la Rue Jacques Rétif et de la Rue St Alfort. Présence des réseaux sur la Rue Jacques Rétif.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Commune de Sancoins.

Situation d'occupation : libre.

Conditions de la vente : cession à l'euro envisagée.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA du PLUI approuvé le 28/01/2020.

La zone UA correspond au cœur urbain de Sancoins.

L'objectif premier est de préserver le caractère de centre-ville et de maintenir ou d'affirmer le statut de voie structurante pour les liaisons locales des artères principales qui convergent vers la Place de la Libération. A cette fin, dans un tissu déjà constitué l'enjeu est notamment d'encadrer le comblement des dents creuses, les opérations de rénovation et celles de démolition/reconstruction, afin de conserver le front bâti continu qui constitue la principale caractéristique de ce tissu urbain. L'enjeu est également de maintenir la qualité du cadre de vie en préservant les espaces privatifs à l'arrière des constructions de la multiplication d'éléments annexes ou parasites.

## 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 sur la commune, la valeur vénale de ces parcelles est estimée à 35 000 €.

Cette valeur vénale pourra être affectée d'une marge d'appréciation de plus 10 %.

## 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