Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_6-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Fabrice CHOLLET
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_6-DE
Reçu le 17/10/2023

Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Annette BUREAU
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus Pouvoir à Hugo LEFELLE
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 12 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_6-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

VI - AUTORISATION LANCEMENT DE MARCHES

- **ACCORD CADRE : TRAVAUX MULTISERVICES POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP**

Val de Berry réalise régulièrement des travaux dans des logements pour des adaptations nécessaires aux locataires en situation de perte d'autonomie. Ces travaux consistent le plus souvent à adapter la salle de bain (remplacement de baignoire par un douche). Ces travaux nécessitent généralement l'intervention de plusieurs entreprises (plombier, électricien, carreleur…).

Afin de réaliser ces travaux dans les meilleurs délais pour nos locataires, il est préférable que l'intervention soit réalisée par une seule entreprise multiservices.

Je vous remercie d'autoriser le lancement d'une consultation pour la mise en place d'un accord cadre pour la réalisation de cette prestation et la signature du contrat par le Directeur Général ou son représentant.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration donne son accord pour le lancement de cette consultation pour la mise en place d'un accord cadre afin de réaliser la prestation de travaux multiservices pour l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap et autorise la signature de ce contrat par le Directeur Général ou son représentant.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_7-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Fabrice CHOLLET
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_7-DE
Reçu le 17/10/2023

Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Annette BUREAU
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus Pouvoir à Hugo LEFELLE
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 12 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_7-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

VII - VENTE LOGEMENT VACANT
- VENTE PAVILLON AVORD – MARYSE BASTIE

Dans le cadre de la procédure de vente de logements de Val de Berry, des logements vacants sont mis en vente.

Le pavillon situé au 33 rue Maryse Bastié à Avord fait partie du catalogue de vente ; son prix a été évalué à 65 000€ par un notaire de Bourges.

Cité	Date de construction	Vacant depuis le	Adresse	Surface Habitable / Typologie	Prix proposé
0003	1933	03/10/2023	33 rue Maryse Bastié 18520 AVORD	T4 de 64m²	65 000€

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 : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise 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
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_7-DE
Reçu le 17/10/2023

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8A-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Fabrice CHOLLET
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8A-DE
Reçu le 17/10/2023

Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Annette BUREAU
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus Pouvoir à Hugo LEFELLE
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 12 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8A-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

VIII - FONCIER

A - BELLEVILLE-SUR-LOIRE : CESSION TERRAIN

La commune de Belleville-sur-Loire a sollicité l'Office pour la création de places de parking sur un terrain appartenant à l'Office.

Les places de parking représentent environ une emprise de 101.50m² de la parcelle ZE 423 (voir plan). Cette emprise pourrait être cédée à la commune.

Une demande d'avis de valeur a été demandé au Domaine (avis ci-joint). La cession est prévue à l'euro symbolique.

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

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer l'acte administratif pour conclure cette opération de cession à l'euro symbolique.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

OFFICE DE L'HABITAT DU CHER VAL DE BERRY

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8A-DE
Reçu le 17/10/2023

BELLEVILLE SUR LOIRE

Val de Berry

Office Public de l'Habitat du Cher

Source : Ministère de la Culture et de la Communication, © 2010 - IGN Géoportail

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Annette BUREAU
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus Pouvoir à Hugo LEFELLE
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 12 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

Arrivée de Fabrice Chollet à compter de ce point.

VIII - FONCIER

B – BAIL EMPHYTEOTIQUE - BOURGES PENSION DE FAMILLE VERNUSSE

Par délibération du 9 juin 2021, le Bureau de Val de Berry autorisait le lancement d'une opération de création d'une pension de famille de 25 places située à Bourges, rue de la Vernusse avec l'association Caritas pour la Cité Jean-Baptiste Caillaud (ACSC).

Lors de notre séance du 14 décembre 2022, je vous informais de la désignation de TCA&ARCHITECTURE comme maitre d'œuvre de cette opération.

A ce stade du projet, il convient désormais de délibérer sur la maitrise du foncier.

Le terrain d'assise de ce projet est une emprise d'environ 3 380 m² à prélever sur la parcelle cadastrée DS n°273 (voir plan joint). L'ACSC est propriétaire de ce terrain et souhaite nous faire un bail à construction à titre gratuit et d'une durée de 45 ans pour la réalisation de ce projet.

Le service des Domaines a émis un avis joint au présent rapport.

Je vous remercie d'autoriser la signature de ce bail à construction d'une durée de 45 ans à titre gratuit pour la réalisation de ce projet avec l'ACSC.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise la signature de ce bail à construction d'une durée de 45 ans à titre gratuit pour la réalisation de ce projet avec l'ACSC.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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 Bât P3

131 Rue du Faubourg Bannier

CS 54211

45042 Orléans Cedex 1

téléphone : 0218695312
mél. : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 29 août 2022

OPH Val de Berry

14 Rue Jean Jacques Rousseau

18000Bourges

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:9317410
Réf OSE : 2022-18033-54358

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

BAIL À CONSTRUCTION : CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L' HABITATION (CCH) ART-L251-1 À L251-9

Désignation du bien :	Bail emphytéotique pour la construction d'une pension de famille
Adresse du bien :	Rue de la Vernusse à Bourges
Département :	Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

1 - SERVICE CONSULTANT

OPH Val de Berry.

affaire suivie par : Carole DUBOIS.

2 - DATE

de consultation : 8 juillet 2022.

de réception : 8 juillet 2022.

de visite : 26 août 2022.

de dossier en état : 12 août 2022 (réponse du consultant sur la durée du bail et le montant des travaux) et 26 août 2022 (visite).

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

Projet de bail emphytéotique d'une durée de 45 ans pour la construction d'une pension de famille de 25 places sur un terrain appartenant à l'association Cité Caritas.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune : Bourges.

Adresse : Rue de la Vernusse.

Références cadastrales : DS n° 273 : 21 524 m²

Il s'agit d'une emprise d'environ 3 350 m² en nature de terrain à bâtir non viabilisé à prélever sur la parcelle DS n° 273, pour la construction d'un bâtiment R+1 d'une superficie d'environ 935 m² à usage de pension de famille de 25 places. Présence des voies et des réseaux sur la Rue de la Vernusse.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire présumé : Association Cité Caritas.

Situation d'occupation : libre.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone UDb 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.

Le secteur UDb : à dominante de constructions diffuses.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La redevance due par le preneur est déterminée par la m éthode de l'apport net, qui repose sur le principe que l'immobilisation du terrain du bailleur doit être rémunérée, déduction faite de l'apport du preneur qui reviendra dans le patrimoine du bailleur en fin de bail.

La valeur actuelle de l'apport du bailleur sera déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

Celle de l' apport du preneur sera déterminée sur la base des données d'investissement fournies par le consultant.

Compte tenu du fait que l'apport du preneur est supérieur à celui du bailleur, la redevance est fixée à 1 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

9 - 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.

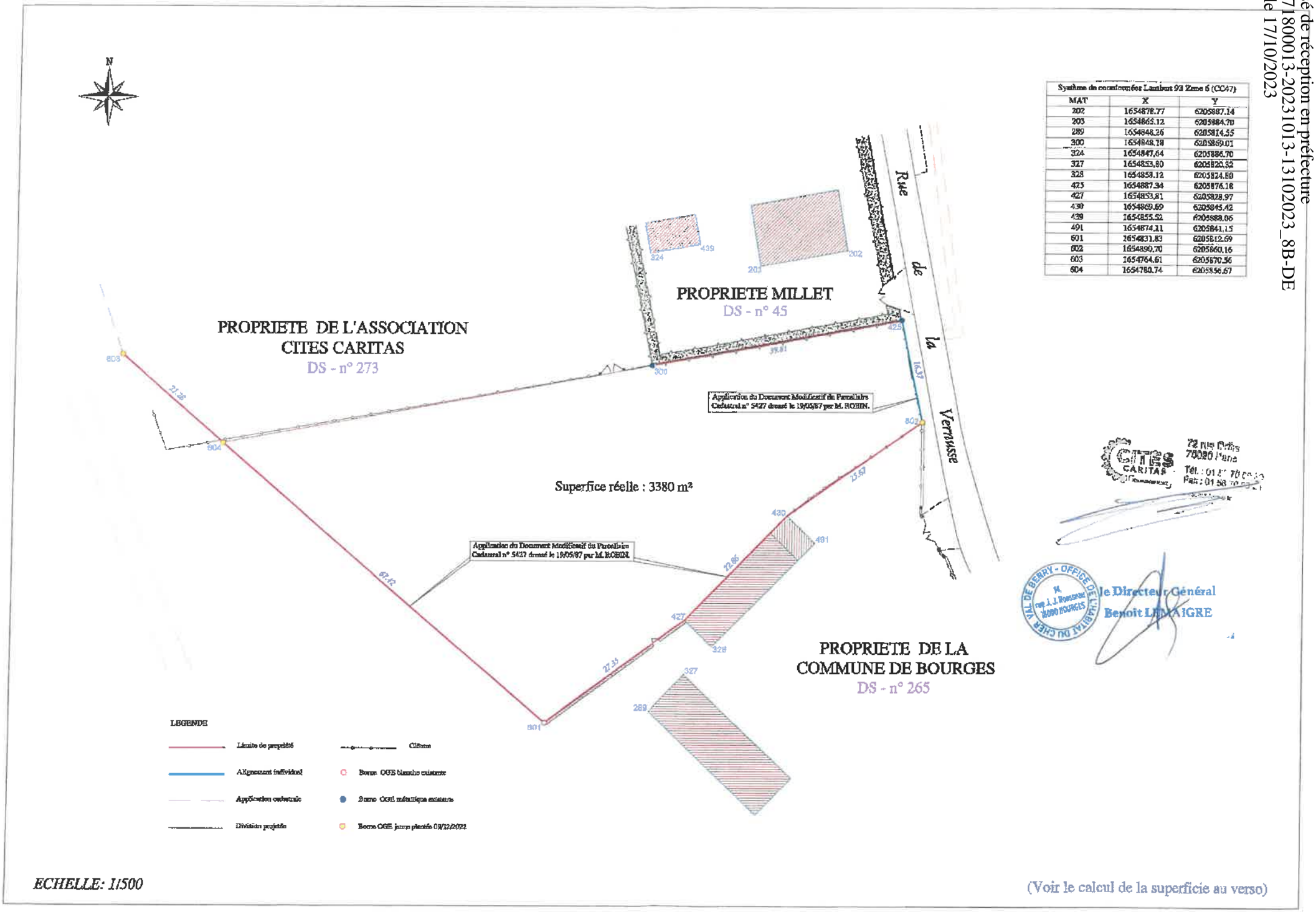
Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,

Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

Système de coordonnées Lambert 93 Zone 6 (CC47)		
MAT	X	Y
202	1654878.77	6205887.14
203	1654865.12	6205884.70
289	1654848.26	6205814.55
300	1654848.78	6205869.01
324	1654847.64	6205886.70
327	1654853.80	6205820.32
328	1654858.12	6205824.80
425	1654887.34	6205876.18
427	1654853.81	6205828.97
430	1654869.69	6205845.42
439	1654855.52	6205888.06
491	1654874.11	6205841.15
601	1654831.83	6205812.69
602	1654890.70	6205860.16
603	1654764.61	6205870.56
604	1654780.74	6205856.67



CITES CARITAS
72 rue Cotte
75020 Paris
Tél. : 01 [illegible]
Fax : 01 [illegible]

OFFICE DE L'HABITAT DU CHER VAL DE BERRY
14, rue J. J. Rousseau
18000 BOURGES
le Directeur Général
Benoit LEMAIGRE

(Voir le calcul de la superficie au verso)

Point	X (m)	Y (m)	Gisement (gr)	Distance (m)
426	1654887.34	6205876.18		
			186.8332	16.37
602	1654890.70	6205860.18		
			251.0570	25.67
430	1654869.69	6205845.42		
			248.8812	22.86
427	1654853.81	6205828.97		
			259.4098	27.35
601	1654831.83	6205812.69		
			345.2432	67.42
604	1654780.74	6205856.67		
			86.4787	68.56
300	1654848.18	6205869.01		
			88.4797	39.81
425	1654887.34	6205876.18		
Superficie réelle: 3380 m²				

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE BOURGES

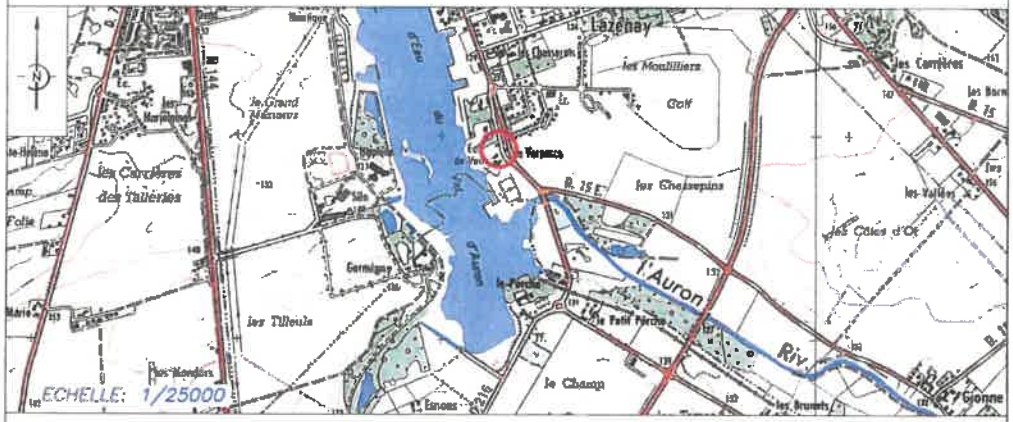
Rue de la Vernusse

PROPRIETE DE L'ASSOCIATION

CITES CARITAS

PLAN DE DIVISION

Section DS – Parcelle n° 273



PLAN DE SITUATION

GRAS DOMINIQUE	GRAS DOMINIQUE Géomètre Expert DPLG 14, Rue Calvin – 18000 BOURGES Tél: 02.48.65.74.96	Echelle : 1/500 12/12/2022 Réf. 22–102

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8B-DE
Reçu le 17/10/2023

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 13 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Annette BUREAU
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus Pouvoir à Hugo LEFELLE
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et du Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 12 H 00.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 13 Octobre 2023 à 9 H 30

VIII - FONCIER
C – GRAÇAY – VENTE TERRAIN

Val de Berry est propriétaire de parcelles de terrain à bâtir cadastrées ZS 205, 225, 234 et 141 pour une superficie totale de 19 166 m² sur la commune de Graçay. Aucun projet n'est programmé par l'office sur ces terrains.

Les parcelles ont été estimées par le service du Domaine (avis ci-joint). Il est envisagé de mettre en vente ces parcelles au prix de 115 000 € HT.

Je vous remercie d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations sur la base de l'estimation à + ou – 15% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à engager des négociations pour la vente de ces parcelles sur la base de l'estimation à + ou – 15% avec des potentiels acquéreurs et à signer l'acte de vente.

.....

Le Secrétaire de Séance
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 16 octobre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

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 : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS: 13525803
Réf OSE : 2023-18103-58826

Le 25/08/2023

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

à

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

Nature du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Les Terres Fortes, rue du petit Chaperon Rouge, 18310 GRACAY
Valeur :	**115 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Carole DUBOIS

2 - DATES

de consultation :	28/07/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	28/07/23

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER d'un terrain à bâtir situé sur la commune de Graçay.

Les parcelles ZS 205, ZS 225 et ZS 234 ont déjà été évaluées par le service le 10/02/2015, avis n°2015-103V0059 pour 74 500€ soit 4,74€/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

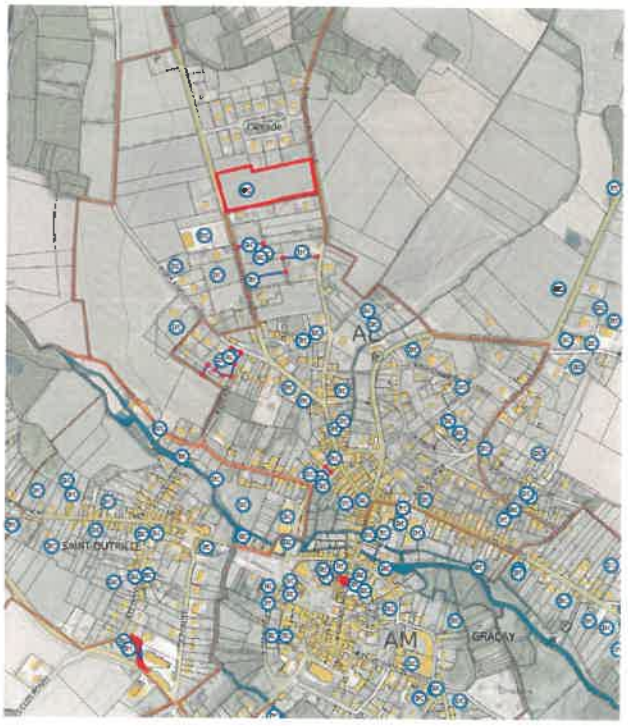
4.1. Situation du bien - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrain situé au Nord du centre bourg.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m²)	Nature réelle
GRACAY	ZS 205	Les Terres Fortes, rue du Petit Chaperon Rouge	14 621	Enherbé
	ZS 225		299	
	ZS 234		2 066	
	ZS 141		2 180	
		TOTAL	19 166	



4.3. Surfaces du bâti

/

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

4.4. Descriptif

Il s'agit de quatre parcelles de terrain se trouvant à Graçay. L'ensemble, situé au Sud du lotissement rue de l'Arcade, dispose d'une façade sur la D230 rue du Petit Chaperon Rouge et d'une façade sur la D922 rue du Faubourg d'Avexy.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

PLU approuvé le 07/12/2017, opposable le 12/01/2018 : zone Ub « zone urbaine de la périphérie du bourg ».

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 terrain à bâtir de plus de 1 300m² situés dans un rayon de 500m autour du bien à évaluer sur la commune de Graçay.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²	Observations
1	1804P01 2019P02541	103//AL/554//	LA BELLE CROIX	25/04/2019	2813	16 878	6,00	TAB rectangulaire sur rue
2	1804P01 2020P03426	103//AL/568//	LA BELLE CROIX	30/06/2020	1812	12 600	6,95	TAB rectangulaire sur rue
3	1804P01 2017P05148	103//ZS/195//	14 RUE DE L ARCADE	16/09/2017	1320	8 500	6,44	TAB rectangulaire à l'angle de 2 rues
4	1804P01 2023P00967	103//AL/567//	LA BELLE CROIX	07/01/2023	2514	20 000	7,96	TAB rectangulaire avec une façade sur rue
						MOYENNE	**6,84**	
						MEDIANE	**6,69**	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

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, un prix moyen de 6,84 €/m²

Élément de plus-value :

- terrain situé entre deux rues.

Élément de moins-value :

- terrain de très grande superficie.

S'agissant d'un terrain à bâtir de 19 166 m² et afin de prendre en compte les éléments de plus et moins-value, la fourchette basse des termes de comparaison soit 6 €/m² peut être retenue.

19 166m² x 6€/m² = 114 996€ arrondi à 115 000€

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 115 000€ (arrondie)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 98 000€ (arrondie).

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231013-13102023_8C-DE
Reçu le 17/10/2023

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, par délégation

Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.