Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Abis-DE
Reçu le 20/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Abis-DE
Reçu le 20/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Abis-DE
Reçu le 20/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

V – VENTE DE LOGEMENTS VACANTS

A. 20 RUE RIPOCHE –AUBIGNY SUR NERE

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 20 rue Maurice Ripoche à AUBIGNY SUR NERE fait partie du catalogue de vente ; son prix a été évalué à 60 000 € par une agence immobilière située sur la même commune.

Cité	Date de construction	Vacant depuis le	Adresse	Surface Habitable / Typologie	Prix proposé
0034	1960	01/09/2023	20 rue Maurice Ripoche AUBIGNY SUR NERE	T3 de 54m² Parcelle 207m²	60 000 €

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Abis-DE
Reçu le 20/12/2023

Annette BUREAU étant Maire-Adjointe à AUBIGNY SUR NERE ne participe pas au vote.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 2

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration donne son accord sur la vente de ce pavillon et 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.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE PUBLIC DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Bbis-DE
Reçu le 20/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Bbis-DE
Reçu le 20/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Bbis-DE
Reçu le 20/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

V – VENTE DE LOGEMENTS VACANTS

B. 3 RUE RIPOCHE –AUBIGNY SUR NERE

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 3 rue Maurice Ripoche à AUBIGNY SUR NERE fait partie du catalogue de vente ; son prix a été évalué à 79 000 € par similitude avec le prix d'un autre bien estimé par une agence immobilière situé dans la même rue.

Cité	Date de construction	Vacant depuis le	Adresse	Surface Habitable / Typologie	Prix proposé
0034	1960	01/11/2023	3 rue Maurice Ripoche AUBIGNY SUR NERE	T5 de 78m² Parcelle 140m²	79 000 €

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Bbis-DE
Reçu le 20/12/2023

Annette BUREAU étant Maire-Adjointe à AUBIGNY SUR NERE ne participe pas au vote.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 2

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration donne son accord sur la vente de ce pavillon et 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.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Cbis-DE
Reçu le 20/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Cbis-DE
Reçu le 20/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Cbis-DE
Reçu le 20/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

V – VENTE DE LOGEMENTS VACANTS
C. 2 RUE ST-EXUPERY –AVORD

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 2 rue de St Exupéry à AVORD fait partie du catalogue de vente ; son prix a été évalué à 53 000€ par similitude avec d'autres pavillons vendus sur la commune.

Cité	Date de construction	Vacant depuis le	Adresse	Surface Habitable / Typologie	Prix proposé
0003	1933	19/09/2023	2 rue de St Exupéry AVORD	T2 de 47m² Parcelle 535m²	53 000€

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_5Cbis-DE
Reçu le 20/12/2023

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 2

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration donne son accord sur la vente de ce pavillon et 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.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6A-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6A-DE
Reçu le 14/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6A-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

VI – FONCIER

A - AUBIGNY SUR NERE : CESSION TERRAIN

L'office est propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée AN 336 d'une superficie de 31 m² sur la commune d'AUBIGNY SUR NERE.
Sur cette parcelle se trouve un transformateur (photo ci-dessous). L'office propose à la commune de céder cette parcelle à l'euro symbolique.

Le service des Domaines a été sollicité ; son avis est joint au présent rapport.

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.

Annette BUREAU étant Maire-Adjointe à AUBIGNY SUR NERE ne participe pas au vote.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6A-DE
Reçu le 14/12/2023

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 de vente l'acte administratif pour conclure cette opération de cession à l'euro symbolique.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

OFFICE DE L'HABITAT DU CHER VAL DE BERRY

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6A-DE
Reçu le 14/12/2023

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 : Sandrine PITOT
téléphone : 02.18.69.53.59 / 06.35.12.61.00
courriel : sandrine.pitot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 14815156
Réf. OSE : 2023-18015-86569

Le 15/11/2023

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

à

OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER VAL DE BERRY

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Régularisation foncière- Rétrocession de parcelle

Par saisine en date du 09/11/2023, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale, quant à la cession par l'OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER VAL DE BERRY auprès de la commune d'AUBIGNY SUR NERE, de la parcelle cadastrée section AN n° 336 située Résidence des Bruyères à AUBIGNY SUR NERE.

Cette parcelle, d'une superficie de 31 m², en nature réelle d'espace vert, sur laquelle est édifié un transformateur électrique et limitrophe d'un terrain à usage de stationnement, participe aux espaces de circulation publique.

En conséquence, je vous confirme que dans la mesure où l'opération envisagée s'analyse comme un transfert des charges d'entretien de ladite parcelle, la valeur vénale de l'ensemble peut être retenue pour un euro symbolique.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques, par délégation
La Responsable du Pôle D'évaluation Domaniale

Laure CHENICLET
Inspectrice Divisionnaire 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
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

VI – FONCIER

B - MARSEILLES-LES-AUBIGNY : CESSION TERRAIN

La commune de Marseilles-les-Aubigny a sollicité l'Office en rapport à son projet de création d'un parc et d'une aire de jeux rue Gaston Beaubois. L'accès au parc et à l'aire de jeux nécessite la cession d'une partie de la parcelle AH 116 appartenant à l'office. La parcelle cédée représente une superficie d'environ 694 m² selon le plan de division ci-joint.

Le service des Domaines a estimé le bien 2 400 € (avis ci-joint). Ce projet d'utilité publique profite à nos locataires de cette commune.

Je vous propose de céder ce bien conformément au plan ci-joint à l'euro symbolique à la commune pour son projet.

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 : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

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

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

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 : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.90.54/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 13761451
Réf OSE : 2023-18139-62832

Le 25/10/2023

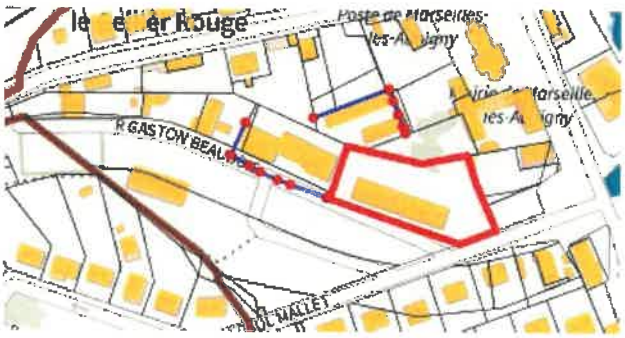
La Directrice régionale des Finances publiques du Centre Val de Loire et du Loiret

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



Nature du bien :	Emprise en nature d'espaces verts
Adresse du bien :	Rue Gaston Beaubois – 18320 MARSEILLES LES AUBIGNY
Valeur :	**2 400 €** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	23/08/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	19/10/2023

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
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable d'une emprise de 694 m² à la commune de Marseilles les Aubigny, dans le cadre d'un projet de création d'un parc et d'une aire de jeux.

Une cession à l'euro symbolique est envisagée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien est situé sur la commune de Marseilles les Aubigny, commune rurale de l'est du département du Cher, en rive gauche de la Loire.

4.2. Références cadastrales

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

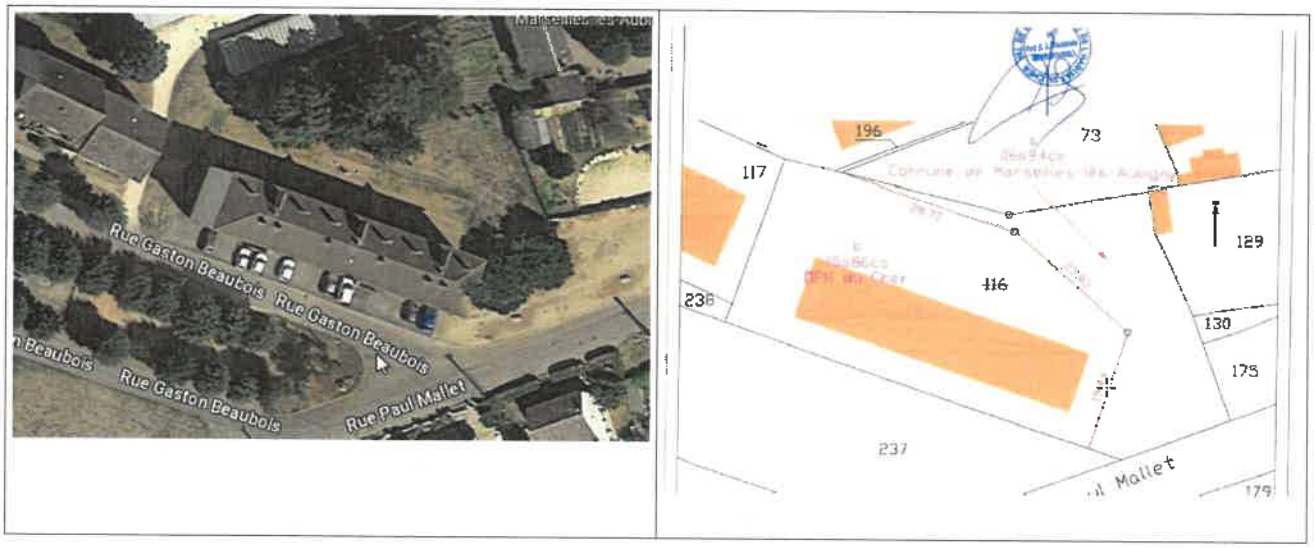
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MARSEILLES LES AUBIGNY	AH n° 116	Rue Gaston Beaubois	2 212 m²	Bâti et espaces verts

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Selon le plan de division-bornage en date du 29/08/2023, il s'agit d'une emprise de 694 m² en nature d'espaces verts.



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH Val de Berry.

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 de communes Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29/03/2021, le bien est situé en zone U.

La zone U est une zone urbaine généraliste.

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

La première étude de marché a porté sur des cessions de terrain à bâtir dans un périmètre de 5 km autour du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2019P02160	AK n° 481 et 486	Forges d'Aubigny 18320 MARSEILLES LES AUBIGNY	28/10/2019	2 133 m²	27 000 €	13 €	Une parcelle de terrain située en zone Ub.
2	2020P01305	AH n° 247/249 et 250	Rue du Bourbonnais 18320 MARSEILLES LES AUBIGNY	04/08/2020	871 m²	13 000 €	15 €	Une parcelle de terrain à bâtir située en zone U.
3	2021P00376	A n° 352	40 Route de Nevers 18320 JOUET SUR L'AUBOIS	15/01/2021	1 460 m²	20 000 €	14 €	Un terrain à bâtir situé en zone U.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

4	2022P03360	A n° 1649	Saint Germain18320 JOUET SUR L'AUBOIS	03/03/2022	1 397 m²	18 000 €	13 €	Un terrain situé en zone U.
5	2022P15584	AC n° 48 et 49	4 Carrefour René Gachot 18320 JOUET SUR L'AUBOIS	22/12/2022	30 000 €	1 947 m²	15 €	Deux parcelles de terrain constructible situées en zone U.
						Moyenne	14 €	
						Médiane	14 €	

La seconde étude de marché a porté sur des cessions de parcelles en nature de jardin, en l'absence de termes de comparaison sur la commune de Marseilles les Aubigny, la recherche a été élargie à 10 km autour du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Réf. enregistrement	Réf. cadastrales	Adresse	Date mutation	Surface Terrain	Prix HT	Prix HT/m² (surface utile)	Observations
1	2020P07267	AK n° 261	Le Bourg 58600 GARCHIZY	03/11/2020	342 m²	1 500 €	4,39 €	Une parcelle de jardin d'agrément.
2	2021P01340	A n° 986	8 Rue Saint Louis 18140 PRECY	27/05/2021	841 m²	2 000 €	2,38 €	Une parcelle à usage de jardin.
3	2022P00168	ZA n° 103	Les Boulaises 58320 GERMIGNY SUR LOIRE	11/12/2021	1 549 m²	2 000 €	1,29 €	Une parcelle de jardin.
4	2023P00642	AV n° 359	Les Charets 58600 GARCHIZY	19/12/2022	1 610 m²	13 000 €	8,07 €	Une parcelle en nature de jardin et chemin.
5	2023P02327	B n° 588	Les Couannons 18320 COURS LES BARRES	22/02/2023	427 m²	600 €	1,41 €	Parcelle à usage de jardin.
						Moyenne	3,51 €	
						Médiane	2,38 €	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

S'agissant d'une emprise en nature d'espaces verts, on retiendra 1/4 du prix moyen des termes de comparaison pour les terrains à bâtir, soit 3,50 €/m², ce qui correspond à la moyenne des termes de comparaison en nature de jardin.

14 x 1/4 = 3,50 €

694 m² x 3,50 € = 2 429 € arrondi à 2 400 €

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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

La valeur vénale du bien est arbitrée à **2 400 €.**

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.

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 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
018-271800013-20231208-081220 23_6B-DE
Reçu le 14/12/2023

Concept
Ingénierie conseils
en aménagement

53 rue de Commerce
18300 ST SATUR
06 81 17 67 54 - 09 64 43 61 20
accueil@mdconcept.fr

Commune de MARSEILLES LES AUBIGNY (18)

Projet global d'aménagement du coeur de village (AVP)

Délimitation de la zone parcellaire des HLM (AH0116) en projet d'acquisition

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

VI - FONCIER
C - VENTE TERRAIN SAULZAY-LE-POTIER

Val de Berry est propriétaire de la parcelle de terrain cadastrée section C n°641 sur la commune de SAULZAY- LE-POTIER, impasse Baraton. Une partie de cette parcelle d'environ 410 m² (en rouge sur le plan ci-joint) est vide de toute occupation suite à la démolition du bâtiment. Aucun projet n'est envisagé sur cette parcelle.

Le propriétaire de la parcelle jouxtant notre propriété a manifesté son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle au prix de 2 200€ TTC pour y faire un terrain d'agrément et/ou de loisir.

Ce terrain a été estimé par le service des Domaines à 2060 € (avis ci-joint).

Je vous remercie d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à céder ce bien au prix de 2 200 € TTC avec le potentiel acquéreur et à signer l'acte de vente.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à céder ce bien au prix de 2 200 € TTC avec le potentiel acquéreur et à signer l'acte de vente.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

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 : Pascale PROVOT
téléphone : 02.48.23.90.54/06.03.19.92.97
courriel : pascale.provot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 12170511
Réf OSE : 2023-18245-33220

Le 12/07/2023

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

Nature du bien :	Parcelle de terrain
Adresse du bien :	Impasse Baraton – 18360 SAULZAIS LE POTIER
Valeur :	**2 060 €** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame DUBOIS Carole.

2 - DATES

de consultation :	02/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	30/06/2023
du dossier complet :	30/06/2023

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
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au propriétaire riverain de la parcelle C n° 714, d'une emprise d'environ 412 m² de terrain nu suite à démolition de l'ancien bâti.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

À Saulzais le Potier, commune rurale du sud du département du Cher, le bien est situé dans une petite zone pavillonnaire.

4.2. Références cadastrales

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

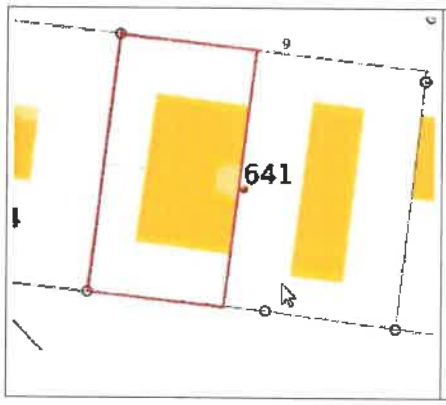
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAULZAIS LE POTIER	C n° 641	Impasse Baraton	978 m²	Bâti et non bâti

4.3. Surfaces du bâti

/

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain où deux pavillons mitoyens ont été démolis, suite à des fissures importantes, liées à la nature du sol. Sur cette parcelle, il subsiste seulement un bâtiment à usage de garages.



Compte tenu de la démolition de l'ancien bâti, et de la nature du sol, bien que situé en zone constructible, cette emprise sera évaluée sur la base d'une valeur de jardin, sa constructibilité restant limitée.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

OPH Val de Berry.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de location et d'occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Carte communale.

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 parcelle en nature de jardin, en l'absence de termes de comparaison sur la commune de Saulzais le Potier, la recherche a été élargie à 20 km autour du bien à évaluer.

Termes de comparaison les plus pertinents

Réf. enregistrement	Réf. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix m²	Observations
0304P03 2021P02540	3//AB/115//	03	AINAY LE CHATEAU	LE PONT	25/05/2021	796	5 400	6,78	Parcelle de terrain
1804P02 2021P00458	83//AI/97// 83//AI/100//	18	CULAN	LA VILLE	26/01/2021	551	2 500	4,54	Deux parcelles en nature de jardin
1804P01 2022P11055	83//AI/173//	18	CULAN	LA VILLE	30/08/2022	733	2 400	3,27	Terrain en nature de jardin
0304P03 2020P02628	158/123/AA/10//	03	HAUT-BOCAGE	LE BOURG - GIVARLAIS	28/08/2020	460	2 000	4,35	Parcelle de terre sur laquelle existait un cabanon à ce jour démonté et retiré
							Prix moyen arrondi	5	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

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

S'agissant d'une emprise de terrain d'environ 412 m², dont la constructibilité reste limitée, le prix moyen des termes de comparaison soit 5 €/m² sera retenu :

412 m² x 5 € = 2 060 €

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 **2 060 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 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.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

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.

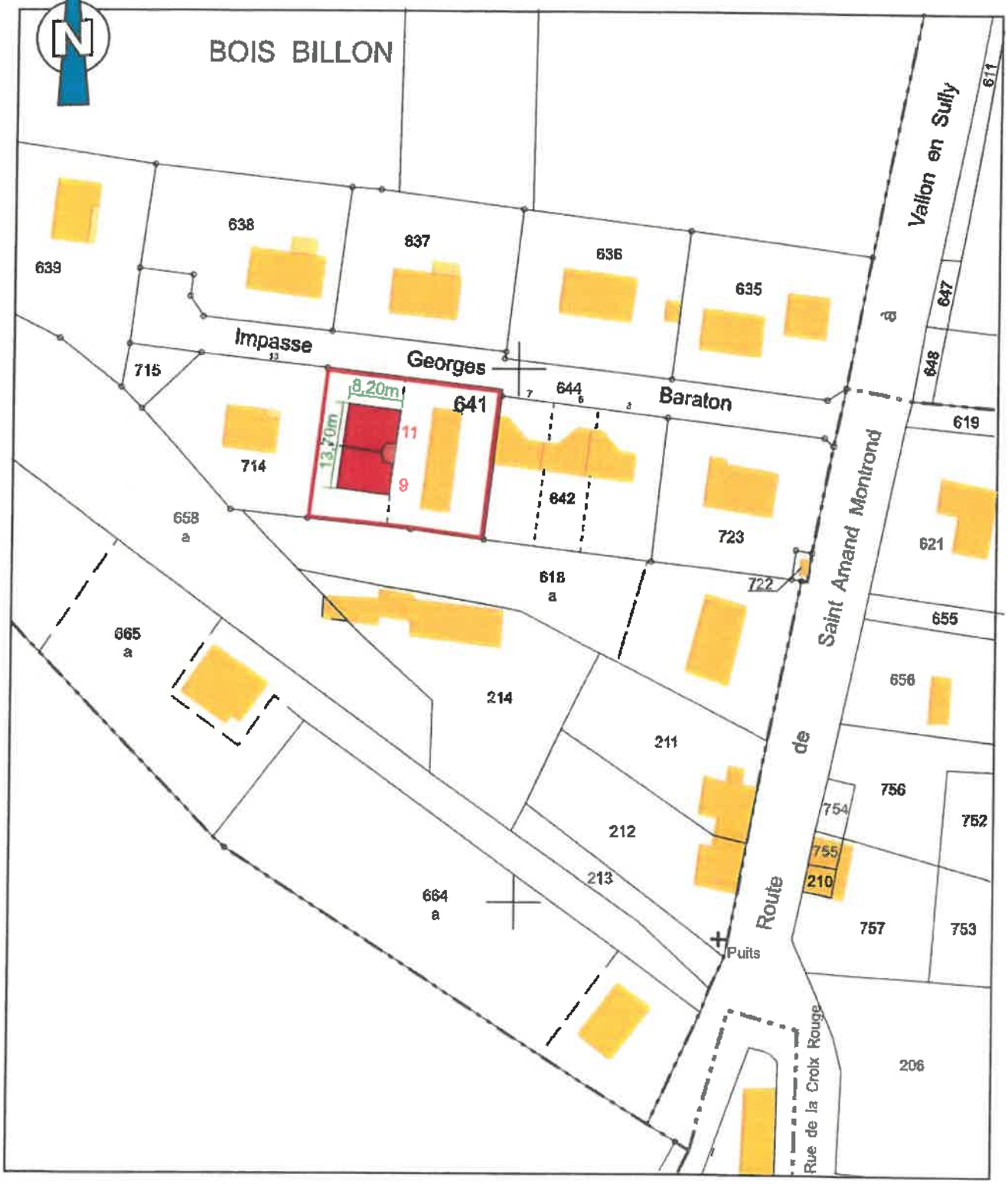
Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,

Pascale PROVOT
Inspectrice des Finances publiques

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6C-DE
Reçu le 14/12/2023

SAULZAIS LE POTIER



Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher 14 Rue Jean-Jacques ROUSSEAU B.P. 277 18006 BOURGES Cedex	Groupe n° 181	Plan de masse	Plan n° DP2
	Cadastre : Section : C Parcelle : 641 Contenance : 978 m²	Dossier Permis de Démolir	
Echelle : 1/1000ème Date : Janvier 2021 Dessin : L.D.	Modification :	9 - 11 , Impasse Baraton 18360 SAULZAIS-LE-POTIER	

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6D-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6D-DE
Reçu le 14/12/2023

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Annette BUREAU
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6D-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

VI – FONCIER

D - AUTORISATION OCCUPATION FONCIERE

- IMPLANTATION D'UN CONTAINER RUE ALEXANDRA DAVID-NEEL A BOURGES

L'association Réseau d'Echanges Réciproques des Savoirs (RERS) implanté dans le quartier de la Chancellerie à Bourges crée du lien entre les habitants ; elle met en relation des personnes de tous âges et de toutes origines qui désirent se rencontrer, communiquer, acquérir et transmettre des connaissances.

Cette association a sollicité la Ville de Bourges et Val de Berry pour implanter sur leur domaine respectif un container rue Alexandra David Neel à Bourges dans le but de développer son intervention sur le secteur des Gibjoncs.

La Ville de Bourges, par délibération du 28 septembre 2023 a donné son autorisation pour une occupation temporaire du domaine public sur la parcelle AY 466 pour une surface de 82.59 m². Dans le projet de RERS, la terrasse en enrobé aux abords du container empiète sur la parcelle AY 180, propriété de Val de Berry pour une surface 3.52 m² (plan ci-joint).

Je vous remercie d'autoriser le directeur général à signer une convention d'occupation temporaire à titre gratuit.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer une convention d'occupation temporaire à titre gratuit avec l'association RERS.

.....

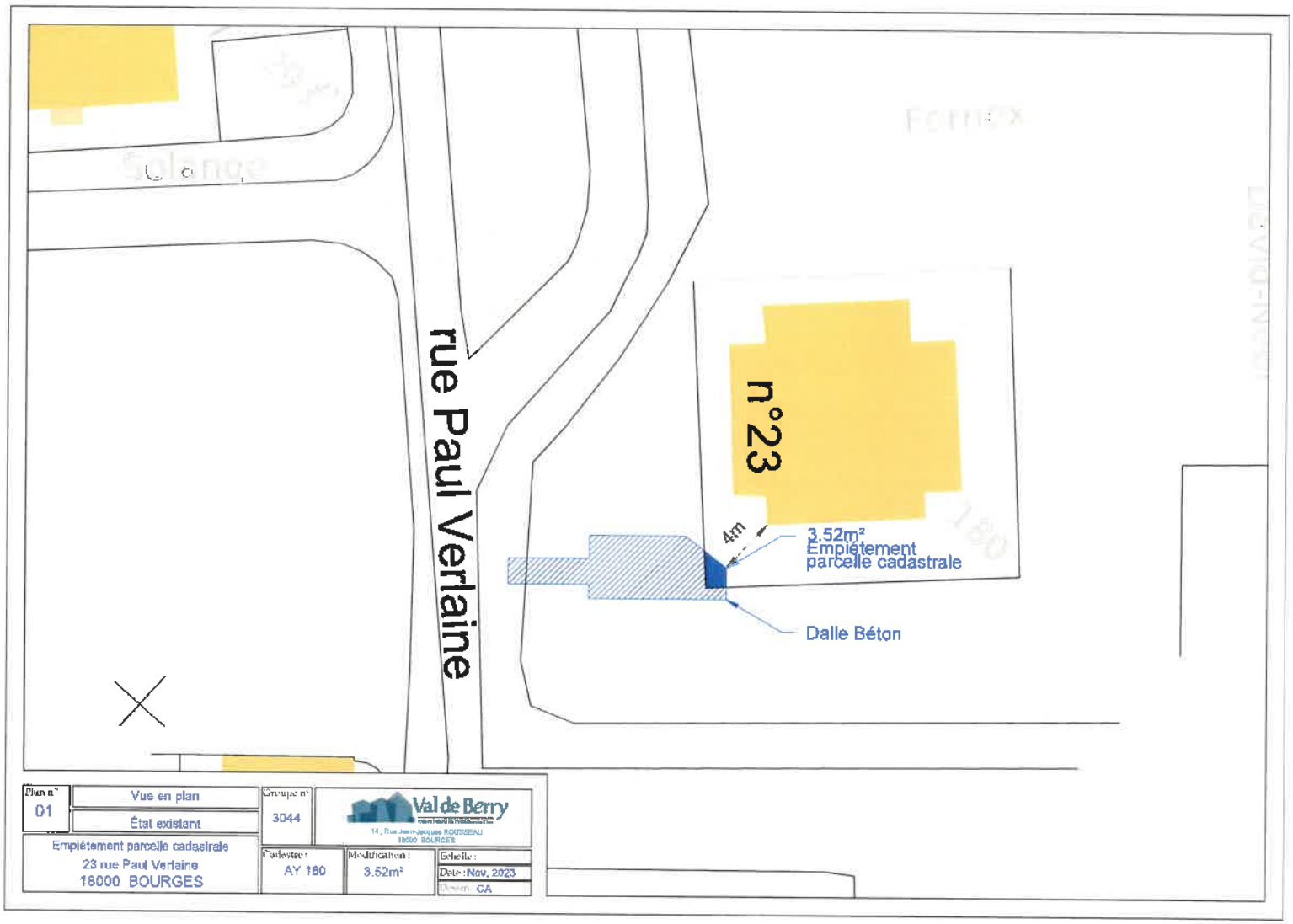
La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_6D-DE
Reçu le 14/12/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_7A-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_7A-DE
Reçu le 14/12/2023

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_7A-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

Arrivée de Charles COLLIN à compter de ce point.

VII - LITIGES

A. LITIGE COPROPRIETE 86 RUE EDOUARD VAILLANT BOURGES

Val de Berry est propriétaire d'un logement au rez-de-chaussée d'une copropriété située 86 rue Edouard Vaillant à Bourges. Depuis 2014, ce logement subit des dégâts des eaux à répétition.

De nombreuses expertises menées par les assurances ont eu lieu mais la propriétaire du logement du dessus a toujours refusé des investigations destructives de sa salle de bain, ne laissant pas la possibilité de déterminer l'origine de la fuite. Le syndic s'est également montré défaillant dans cette recherche de fuite.

Val de Berry s'est vu dans l'obligation d'assigner toutes les parties concernées pour la réalisation d'une expertise judiciaire. L'expertise a déterminé les causes des dégâts des eaux et des infiltrations d'eau. Les travaux de reprise ont été réalisés par la copropriété pour le défaut d'étanchéité du mur en héberge de la copropriété et par la propriétaire du logement du dessus concernant les défauts d'étanchéité des canalisations d'alimentation d'eau non accessibles, de son logement.

Sur la base de cette expertise judiciaire, Val de Berry a assigné sur le fond les parties responsables pour obtenir une réparation du préjudice.

Le tribunal a condamné au profit de Val de Berry :

- La propriétaire du dessus au paiement de 7 900 € de dommages et intérêts (3 150 € pour le préjudice matériel et 4 750 € pour le préjudice économique)
- Le syndicat des copropriétaires au paiement de 2000 € de dommages et intérêts pour le préjudice matériel
- L'ancien syndic (Groupe France Patrimoine Immobilier) au paiement de 14 250 € de dommages et intérêts pour préjudice économique
- In solidum, l'ensemble des parties précitées à l'article 700 pour 2500 € et au paiement des frais d'expertise

Je tenais à vous en informer.

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations concernant ce litige.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_7B-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_7B-DE
Reçu le 14/12/2023

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_7B-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

VII - LITIGES

B. LITIGE LE CHATELET – MUR DE SOUTENEMENT

Val de Berry est propriétaire de logements 6 rue Haute au Chatelet (18170). Le fonds du propriétaire voisin est excavé et est séparé de notre parcelle par un mur de soutènement.

Ce mur est en train de s'effondrer. Des mesures de sécurité ont été mise en place pour que les locataires de Val de Berry ne s'approchent pas du mur.

Le propriétaire du fonds voisin refuse de faire les travaux nécessaires sur ce mur car il estime que ce mur appartient à Val de Berry. Une décision de justice en 2004 rendue dans le cadre d'un litige avec l'ancien propriétaire indiquait que ce mur appartenait au fonds excavé.

Face à l'absence de discussion possible avec le propriétaire voisin, Val de Berry a été contraint de l'assigner pour qu'une expertise judiciaire vienne clarifier la situation. L'expertise judiciaire a lieu le 27 novembre 2023.

Je tenais à vous informer de la saisine du tribunal dans cette affaire.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte de la saisine du tribunal dans ce litige.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_8-DE
Reçu le 14/12/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 8 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence 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
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
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher
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)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_8-DE
Reçu le 14/12/2023

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Béatrice DAMADE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Thierry CHATELIN
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire Pouvoir à Daniel ROBIN
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT) Pouvoir Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND	Représentant la Direction Départementale 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
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 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_8-DE
Reçu le 14/12/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 8 Décembre 2023 à 9 H 30

VIII - QUARTIER AEROPORT BOURGES : DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE D'URGENCE MARCHE PUBLIC

Suite au premier rapport du CSTB, une étude exhaustive des bâtiments a été réalisée pour voir les mesures conservatoires à mettre en place.
Au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, les mesures conservatoires ont été mises en place en urgence pour garantir la sécurité des locataires et des passants.

Pour ce faire, Val de Berry a enclenché la procédure d'urgence pour la commande de ces mesures conservatoires. Le tableau ci-joint reprend la liste des travaux qui ont été commandés à ce jour, ceux réalisés, le nom de l'entreprise et le montant de la prestation.

Conformément au règlement intérieur des achats, je vous remercie d'en prendre acte.

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte du déclenchement de la procédure d'urgence pour la commande des mesures conservatoires concernant les travaux à exécuter sur le quartier de l'Aéroport à Bourges.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2023
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

VAL DE BERRY - OFFICE DE L'HABITAT DU CHER

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20231208-08122023_8-DE
Reçu le 14/12/2023

Total des mesures de sécurisation

31/10/2023

Reste engagé	247 625,83	ttc				
Payé	306 487,30	ttc				
Total	554 113,13	ttc	"Total des mesures de sécurisation, conformément au rapport du CSTB."			
Intervenants			Missions	Référence	Reste engagé	Payé
SOCOTEC			Marche de diags initiaux			39 840,00 €
SG2B			Diag Amiantes Plombs		140,40 €	12 406,80 €
DUBUGET SA			Sécurisation/Maçonnerie	(1,7/1,6/1,7,	118 460,00 €	0,00 €
FAVIER PATRICK			Sécurisation/Maçonnerie	(1,4)	20 698,50 €	19 305,10 €
CSTB			Investigations et Rapport		57 600,00 €	0,00 €
PARTECH SERVICES SARL			Investigation et nettoyage	(1,4/3,1)	9 068,02 €	3 240,00 €
ALVES METALLERIE			Confortement	(1,5/1,9)	0,00 €	22 104,00 €
ECB SAS			Mise en sécurisation	(1,3)	0,00 €	1 289,40 €
SANTOS BATIMENT			Maçonnerie	(3,2)	0,00 €	7 315,00 €
FREYSSINET FRANCE AGENCE RHONES-ALPES			Sécurisation des balcons	(1,11)	30 180,00 €	0,00 €
RAINERI SAS			Sécurisation des balcons	(1,11)	0,00 €	5 380,76 €
SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE CENTRE			Investigations et rapports		0,00 €	158 745,00 €
BUREAU VERITAS CONSTRUCTION			Contrôle Technique	(1,5/1,7)	3 060,00 €	3 960,00 €
BOURGES TOITURES MAINTENANCE SERVICES			Nettoyage et réparation de toitures	(1,8)	548,11 €	32 901,24 €
SG2B			Echantillonnage		7 870,80 €	0,00 €
					247 625,83 €	306 487,30 €
Total des mesures de sécurisation,					ttc	554 113,13 €