

**Achat locaux commerciaux rue Henri Barbusse
Lot 42**

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi 3 décembre deux mille vingt-cinq à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

| <u>COMMUNES</u> | <u>TITULAIRES</u> | <u>REPLAÇANTS</u> |
|-------------------------|---|---------------------------------------|
| ARPHEUILLES | Monsieur Pascal AUGENDRE | |
| BESSAIS-LE-FROMENTAL | Monsieur Serge AUDONNET | |
| BOUZAIS | Monsieur Olivier PARILLAUD | |
| BRUERE-ALLICHAMPS | Monsieur Roger DAGHER | |
| CHARENTON-DU-CHER | Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY | |
| COLOMBIERS | Monsieur Daniel BÔNE | |
| COUST | Monsieur Pascal COLLIN | |
| DREVANT | Monsieur Patrick BIGOT | |
| FARGES-ALLICHAMPS | Madame Edith MICHELIC | |
| LA CELLE | Monsieur Philippe AUZON | |
| LA GROUTTE | Monsieur Philippe PERRICHON | |
| MARÇAIS | Madame Michelle RIVET | |
| MEILLANT | Madame Marie-Claude JULIEN | Pouvoir à Daniel BÔNE |
| NOZIÈRES | Monsieur Franck DAUMIN | |
| ORCENAI | Monsieur Yann CADIER | |
| ORVAL | Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU | |
| SAINT-AMAND-MONTROND | Madame Françoise GONNET Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU | Pouvoir à Philippe MARME |
| | Madame Florence COMBES | Pouvoir à Francis BLONDIEAU |
| | Monsieur Geoffroy CANTAT | |
| | Madame Isabelle CHAPUT | Pouvoir à Raphaël FOSSET |
| | Monsieur Raphaël FOSSET | |
| | Madame Sophie CUINIÈRES | |
| | Monsieur Lionel DELHOMME | |
| | Madame Malika LACH-HAB | Pouvoir à Noura ANGLADE |
| | Monsieur Didier DEVASSINE | |
| | Madame Noura ANGLADE | |
| | Monsieur Philippe MARME | |
| | Madame Sandrine KOSTADINOV | |
| | Madame Marie BLASQUEZ | |
| | Monsieur Yves PURET | |
| | Madame Sylvie OLIVIER | |
| SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX | Monsieur Gérard MARTEAU | |
| VERNAIS | Monsieur Charles ADOLPH | |
| Membres en exercice | 38 | Secrétaire de séance : Gérard MARTEAU |
| Membres présents | 33 | |
| Membres votants | 38 | |

Date de convocation : 19 novembre 2025

Date de l'affichage : 19 novembre 2025

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 3 décembre 2025

Délibération n° 01_2025_123

Achat locaux commerciaux rue Henri Barbusse Lot 42

Monsieur Geoffroy CANTAT, Vice-Président, présente le dossier.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5210-1 et suivants ;

Vu l'avis des Domaines ;

Considérant le courrier de Monsieur Daniel Bône, Président de la Communauté de communes Cœur de France, en date du 25 septembre 2025, manifestant son intérêt pour l'acquisition d'un local commercial (lot n°42), d'une superficie de 54 m², située 51 rue Henri Barbusse à Saint-Amand-Montrond ;

Considérant que ce local se situe au sein de la copropriété dans laquelle la Communauté de communes a déjà acquis les locaux de l'ancien laboratoire pour la réalisation de son futur siège ;

Considérant l'offre d'acquisition faite au prix de 42 500 € ;

Considérant l'avis favorable de Mme Brigitte Prunevaille, pédicure-podologue et propriétaire du local, dans son courrier du 10 octobre 2025 ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité autorise :

- l'acquisition du lot n°42, situé au 51 rue Henri Barbusse, à Saint-Amand-Montrond, au prix de 42 500 € ;

- Monsieur le Président à signer tous les documents relatifs à cette transaction.

Le Président,

Daniel BÔNE



Le secrétaire de séance,

Gérard MARTEAU

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@dgifp.finances.gouv.fr

Le 30/04/2025

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

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CŒUR DE FRANCE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marina DESCLOUX
téléphone : 06.35.28.95.73
courriel : marina.descloux@dgifp.finances.gouv.fr
Réf DS : 22752949
Réf OSE : 2025-18197-16011

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Deux locaux professionnels en rez-de-chaussée

Adresse du bien :

53 Rue Henri Barbusse
18200 SAINT AMAND MONTROND

Valeur :

88 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur DOREAU Louis.

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 28/02/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 25/04/2025 |
| du dossier complet : | 25/04/2025 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

¹ Voir également page 16 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition amiable, par la Communauté de Communes Cœur de France, de deux locaux d'activité professionnelle, en rez-de-chaussée, en vue de la création d'une réserve foncière, dans le cadre du projet d'aménagement des locaux voisins (ancien laboratoire d'analyses médicales) en siège de la Communauté de Communes et de l'installation de l'office intercommunal de tourisme à proximité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

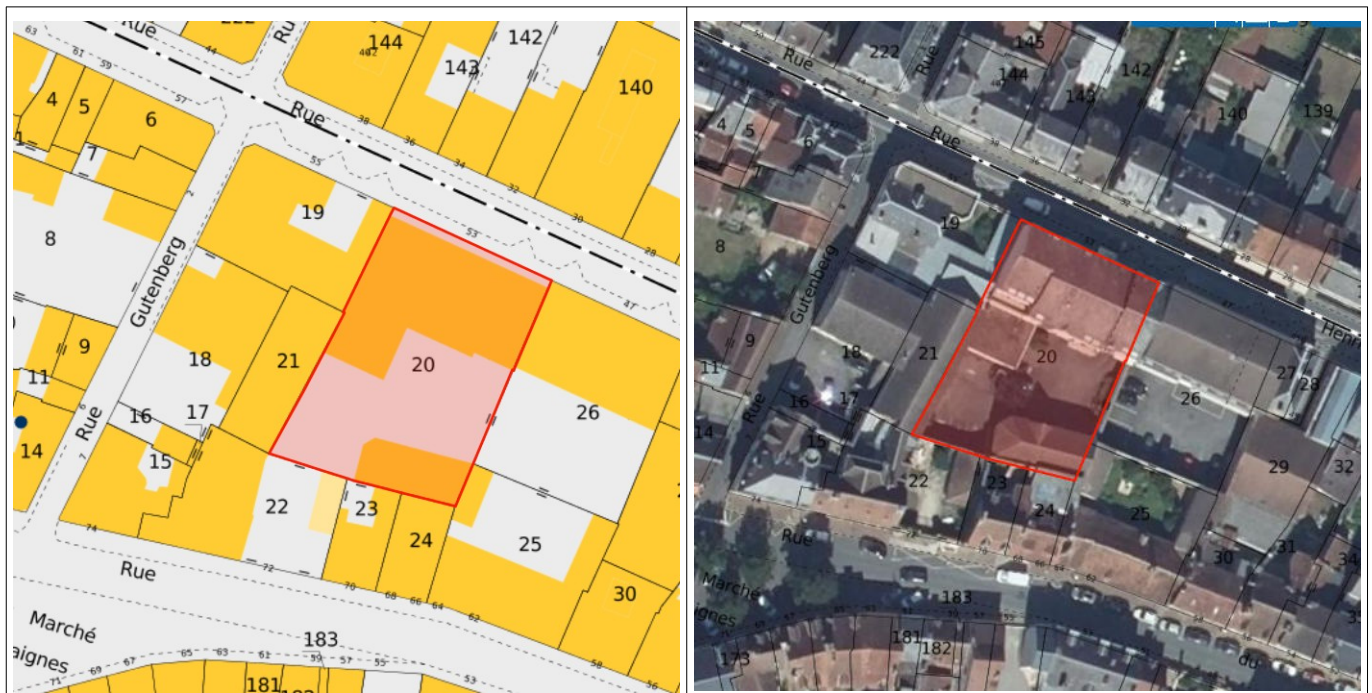
Les biens à évaluer se trouvent dans une rue commerçante du centre-ville de Saint-Amand-Montrond, sous-préfecture du département du Cher.

La rue Henri Barbusse est une voie en sens unique.

4.2. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelles | Adresse/Lieudit | Superficie |
|----------------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| SAINT-AMAND-MONTROND | CL n° 20 Lots n° 42 et 43 | Rue Henri Barbusse | 1 037 m ² |



Plan cadastral

4.3. Surfaces du bâti

La documentation cadastrale fait état d'une surface utile de 54 m² pour le lot n° 42, et de 62 m² pour le lot n° 43.

4.4. Descriptif

Dans un immeuble mixte achevé en 1989, comprenant des habitations en étage et des locaux professionnels avec vitrines sur rue, en rez-de-chaussée, les lots de copropriété sont les suivants :

Lot n° 42 :

Il s'agit d'un lot de copropriété correspondant à un ensemble de bureaux anciennement à usage de cabinet d'assurances et aux 435/10052^{èmes} des parties communes.

Ce local professionnel comprend : un bureau de réception de la clientèle, éclairé sur rue avec façade et porte d'entrée vitrées, (menuiseries aluminium double-vitrage, store intérieur à lamelles verticales, sol carrelé, murs peints, faux-plafond tendu en PVC bleu), un dégagement desservant des toilettes avec lavabo (sol carrelé, murs peints et/ou carrelé, faux-plafond garni de dalles minérales, petit chauffe-eau électrique) et un bureau éclairé sur cour, accessible par porte en alu vitrée (sol moquette en état d'usage, murs recouverts de papier peint, faux-plafond garni de dalles minérales).

Éclairage par spots intégrés ou suspendus.

Chauffage électrique par convecteurs anciens.

Une place de stationnement aérien dans la cour commune, à l'arrière de l'immeuble.

Local en état correct.



Lot n° 43 :

Il s'agit d'un lot de copropriété correspondant à un cabinet de pédicure-podologue et aux 420/10052^{èmes} des parties communes.

Ce local professionnel comprend : un sas d'entrée avec, à gauche, une petite salle d'attente, en face, une salle de soins avec point d'eau (lavabo) séparée en deux par une cloison légère, au fond un dégagement distribuant un bureau éclairé sur cour, des sanitaires (WC, lavabo et chauffe-eau électrique) et une cuisine donnant sur cour (accès à la cour commune par porte en bois semi-vitrée, évier double vasque en faïence sur meuble de rangement, crédence carrelée).

Sol PVC dans salle d'attente et salle de soins, sol carrelé dans les autres pièces.

Murs peints ou recouvert de frissette peinte.

Plafonds recouverts de dalles en polystyrène.

Chauffage par convecteurs électriques anciens.

Local en bon état.

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| Salle de soins | Bureaux | Cuisine |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI Le Bois d'Argent (SIREN : 437.708.381).

5.2. Conditions d'occupation

Estimation faite libre de location et d'occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

Au plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 30/06/2021 et rendu opposable aux tiers le 02/08/2021, le bien est situé en zone UCs.

La zone UC correspond aux centres-villes des communes de Saint Amand Montrond et d'Orval, elle comprend deux secteurs dont le secteur UCs correspondant au centre-ville de Saint Amand Montrond.

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 locaux professionnels/bureaux, en rez-de-chaussée, d'une surface utile entre 40 et 100 m², en centre-ville de Saint-Amand-Montrond, sur une période allant du 01/01/2021 au 31/03/2025.

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

Termes de comparaison retenus

| N° | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Observations/Descriptif | Visuel (Google Maps) | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | |
|----|-----------------------|--|----------------------|------------------------|---------------|--|--|--------------------|----------------|-----------------------------------|--|
| 1 | 1804P01 2023P04888 | 197//CE/73// Lot n° 1 | SAINT-AMAND-MONTROND | 5 RUE PORTE DE BOURGES | 04/04/2023 | Lot numéro 1 - Un local d'activité, au --- du bâtiment ---, Un local commercial avec accès par la rue Porte de Bourges, comprenant : Au rez-de-chaussée, un bureau 1, un local d'archives, un bureau 2, un w.c. et une boutique avec placards et deux vitrines. Anciens bureaux d'un agent d'assurances. Secteur proche du bien à évaluer. |  | 75 | 58 500 | 780,00 | |
| 2 | 1804P01 2022P04181 | 197//CC/69// | SAINT-AMAND-MONTROND | 99 AV JEAN JAURES | 01/04/2022 | Une maison de ville mitoyenne à usage professionnel élevée en partie sur cave, comprenant au rez-de-chaussée, salle d'attente avec WC, bureau, salle d'examen, dégagement, WC, salle de douche et pièce à usage de rangement. Grenier sur partie. Petit terrain clos au Sud-Ouest. Situation dans secteur moins attractif. Surface utile très petite, d'où un prix au m ² important. |  | 31 | 39 000 | 1 258,06 | |
| 3 | 1804P02 2022P01876 | 197//CE/ 267//243//240//lot n° 1 | SAINT-AMAND-MONTROND | 4 RUE DES VICTOIRES | 30/06/2021 | Un local commercial comprenant: Au niveau 0: un local de stockage et un palier. Au niveau 1: deux bureaux, deux placards, deux WC, une entrée, un dégagement, un rangement, une salle de réunion, une cour (qui donne l'accès à la chaufferie et à la citerne à fuel) accès par le couloir donnant sur la rue des Victoires et accès par la cour Froment. Acquisition pour une transformation en habitation. |  | 70 | 33 000 | 471,43 | |
| 4 | 1804P01 2022P10547 | 197//CC/95//96 | SAINT-AMAND-MONTROND | 63 AV JEAN JAURES | 24/08/2022 | Un immeuble à usage professionnel (ancien cabinet de géomètre) composée : - au rez-de-chaussée : de deux bureaux, d'un dégagement, - à l'étage : d'un autre bureau avec WC. Grenier au-dessus. Garage indépendant accessible par la rue de l'Usine des Eaux. |  | 60 | 39 000 | 650,00 | |
| | | | | | | | | | Moyenne | 789,87 | |
| | | | | | | | | | Médiane | 715,00 | |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Lot n° 42 :

Élément de moins-value :

- immeuble sans cachet particulier.

Éléments de plus-value :

- situation dans une rue commerçante, bonne visibilité ;
- une place de stationnement aérien ;
- surface utile plus réduite.

S'agissant d'un local professionnel en rez-de-chaussée et compte-tenu de l'ensemble des plus et moins-values énoncé, une valeur vénale légèrement au-dessus de la moyenne des termes de comparaison peut être retenue, soit 800 €/m² :

54 m² x 800 € = 43 200 € arrondi à 43 500 €.

Lot n° 43:Élément de moins-value :

- immeuble sans cachet particulier.

Élément de plus-value :

- situation dans une rue commerçante, bonne visibilité.

S'agissant d'un local professionnel en rez-de-chaussée et compte-tenu de l'ensemble des plus et moins-values énoncé, une valeur vénale proche de la médiane des termes de comparaison sera retenue, soit 720 €/m² :

62 m² x 720 € = 44 640 € arrondi à 45 000 €.

Soit une valeur vénale globale pour les deux lots de copropriété de **88 500 €**.

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 **88 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 %, portant la valeur maximale d'achat sans justification particulière à 93 000 € (valeur 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 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



Marina DESCLOUX
Inspectrice des Finances publiques