



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP25/041 CESSIION À MONSIEUR CLÉMENT LANNOY DE L'IMMEUBLE SIS 13 PLACE DU MARECHAL FOCH À VIERZON – RETRAIT DE LA DÉCISION DE PRÉSIDENT DP23/091 EN DATE DU 07 JUILLET 2023

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022, et n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que par Décision du Président n° DP23/091 du 07 juillet 2023, la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, a approuvé la cession de la parcelle cadastrée n° 260, section CV, sise 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, moyennant le prix net vendeur de 15 000 € à Monsieur Clément LANNOY qui en avait fait la demande par courrier en date 7 juin 2023,

Considérant que par courriel en date du 28 janvier 2025, Monsieur Clément LANNOY informe la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry qu'il renonce officiellement à l'acquisition du bien en nom propre et qu'il souhaite l'acquérir par le biais d'une SCI,

DECIDE

- de prendre acte de la décision de Monsieur Clément Lannoy à savoir : renoncer officiellement à l'acquisition du bien parcelle cadastrée n° 260, section CV, sise 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, moyennant le prix net vendeur de 15 000 € en nom propre et de retenir son souhait d'acquérir ce bien par le biais d'une SCI,
- de remettre la parcelle cadastrée n° 260 section CV, sise 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, en vente,

- de retirer la recette correspondant à la vente à Monsieur Clément LANNOY, soit 15 000 € net vendeur au budget.

Fait à Vierzon, le 6 février 2025

Le Président



François DUMON

Publication électronique :

07 FEV. 2025

David FAGUERET

Objet: TR: Achat immeuble le pupitre vierzon
Pièces jointes: kbis_813447141.pdf

De : Clement Lannoy <clement.lannoy@gmail.com>
Envoyé : mardi 28 janvier 2025 09:03
À : David FAGUERET <d.fagueret@cc-vierzon.fr>
Cc : Contact CC <contact@cc-vierzon.fr>; Emmanuel ALCON <e.alcon@cc-vierzon.fr>
Objet : Re: Achat immeuble le pupitre vierzon

Bonjour,

Je soussigné Clément Lannoy,
Propriétaire de l'immeuble sis 5 place Gallérand 18100 VIERZON,
voisin en fond de parcelle de l'immeuble sis 13 place marechal Foch 18100 VIERZON (nommé "le pupitre")

je réalise par ce mail ma demande officielle d'acheter ce bien pour la somme de 5000e net vendeur,
en l'état,
sans diagnostics, ni préavis, ni crédit bancaire

je souhaite acheter ce bien au nom d'une SCI, le kbis est en piece jointe

je reste a votre disposition pour tout renseignement nécessaires

cordialement

Clément LANNOY

Tel : 06 78 30 32 66

Email : clement.lannoy@gmail.com



DÉCISION DU PRÉSIDENT
Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP25/042 CESSION A LA SCI DU PONT LEVIS AUX 2 TOURS DE L'IMMEUBLE SIS 13 PLACE DU MARECHAL FOCH A VIERZON

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022, et n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu la Décision de Président DP19/029 en date du 20 mars 2019 relative à l'acquisition par droit de préemption urbain de l'immeuble sis, 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, cadastré parcelle n°260 section CV,

Vu l'avis de France Domaine,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, au titre de sa compétence « politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales » s'est rendue propriétaire par droit de préemption urbain suite à la vente par voie d'adjudication en date du 27 février 2019, de l'immeuble sis 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon cadastré parcelle n° 260 section CV,

Considérant que cette acquisition s'est inscrite dans la volonté de la Communauté de communes d'organiser l'accueil de nouvelles activités commerciales en centre-ville à Vierzon, s'inscrivant dans l'opération « Action Cœur de Ville »,

Considérant que la SCI du Pont Levis aux 2 Tours, représentée par son gérant Monsieur Clément LANNOY, a signifié à la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry, par courriel en date du 28 janvier 2025 son souhait d'acquérir le dit immeuble pour un montant de 5000 € net vendeur,

Considérant que ce prix est justifié par l'état de dégradation avancé du bien avec des problématiques structurelles importantes du bâtiment qui se sont accentuées ces derniers mois,

Considérant que pour toutes ces raisons, il est proposé de retenir un prix de cession inférieur à l'avis des Domaines qui a fixé en date du 01 juillet 2024 la valeur vénale de l'immeuble à 8000 € avec une marge de négociation de 15%,

Considérant que la cession est fixée à 5000 € net vendeur,

Considérant que le rez-de-chaussée devra être maintenu à usage exclusif d'une activité commerciale,

Considérant que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,

DECIDE

- de céder à SCI du Pont Levis aux 2 Tours , domiciliée 3 route de Coigneux à Bus les Artois (80560) l'immeuble sis 13 Place du Maréchal Foch à Vierzon, cadastré parcelle n° 261 section CV au prix net vendeur de 5000 € (cinq mille euros),
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président en charge du Développement économique à signer l'acte de cession à intervenir et les actes afférents,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 06 février 2025

Le Président,



François DUMON

Publication électronique : 07 FEV. 2025



N° de gestion 2015D00431

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 14 janvier 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 813 447 141 R.C.S. Amiens
Date d'immatriculation 10/09/2015
Dénomination ou raison sociale **SCI du Pont Levis aux 2 Tours**
Sigle SCI PL2T
Forme juridique Société civile immobilière
Capital social 70 000,00 Euros
Adresse du siège 3 Route De Coigneux 80560 Bus-lès-Artois
Activités principales La propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'un immeuble et de son site. Le site visé est appelé "le château" et est situé à Montbrun-Bocage (31), mais il peut également être remplacé ou complété par un site équivalent, que la société se propose d'acquérir ainsi que toutes autres opérations financières, mobilières ou immobilières
Durée de la personne morale Jusqu'au 10/09/2114

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms LANNOY Clément Gabriel
Date et lieu de naissance Le 05/04/1986 à Amiens (80)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 Route De Coigneux 80560 Bus-lès-Artois

Associé

Nom, prénoms LANNOY Clément Gabriel
Date et lieu de naissance Le 05/04/1986 à Amiens (80)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 Route De Coigneux 80560 Bus-lès-Artois

Associé

Nom, prénoms DOUCHET Annick Jeanne Lydie
Nom d'usage LANNOY
Date et lieu de naissance Le 12/06/1954 à Marcelcave (80)
Nationalité Française
Domicile personnel 3 Route De Coigneux 80560 Bus-lès-Artois

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 3 Route De Coigneux 80560 Bus-lès-Artois
Activité(s) exercée(s) La propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'un immeuble et de son site. Le site visé est appelé "le château" et est situé à Montbrun-Bocage (31), mais il peut également être remplacé ou complété par un site équivalent, que la société se propose d'acquérir ainsi que toutes autres opérations financières, mobilières ou immobilières
Date de commencement d'activité 14/08/2015
Origine du fonds ou de l'activité Création

Envoyé en préfecture le 07/02/2025

Reçu en préfecture le 07/02/2025



Publié le

ID : 018-200090561-20250206-DP25042-DE

par le centre des impôts foncier suivant :

Service départemental des Impôts
fonciers du Cher
Centre administratif Condé 2 rue Jacques
Rimbault 18000
18000 BOURGES
tél. 02.48.27.18.30 -fax
sdif.cher@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Département :
CHER

Commune :
VIERZON

Section : CV
Feuille : 000 CV 01

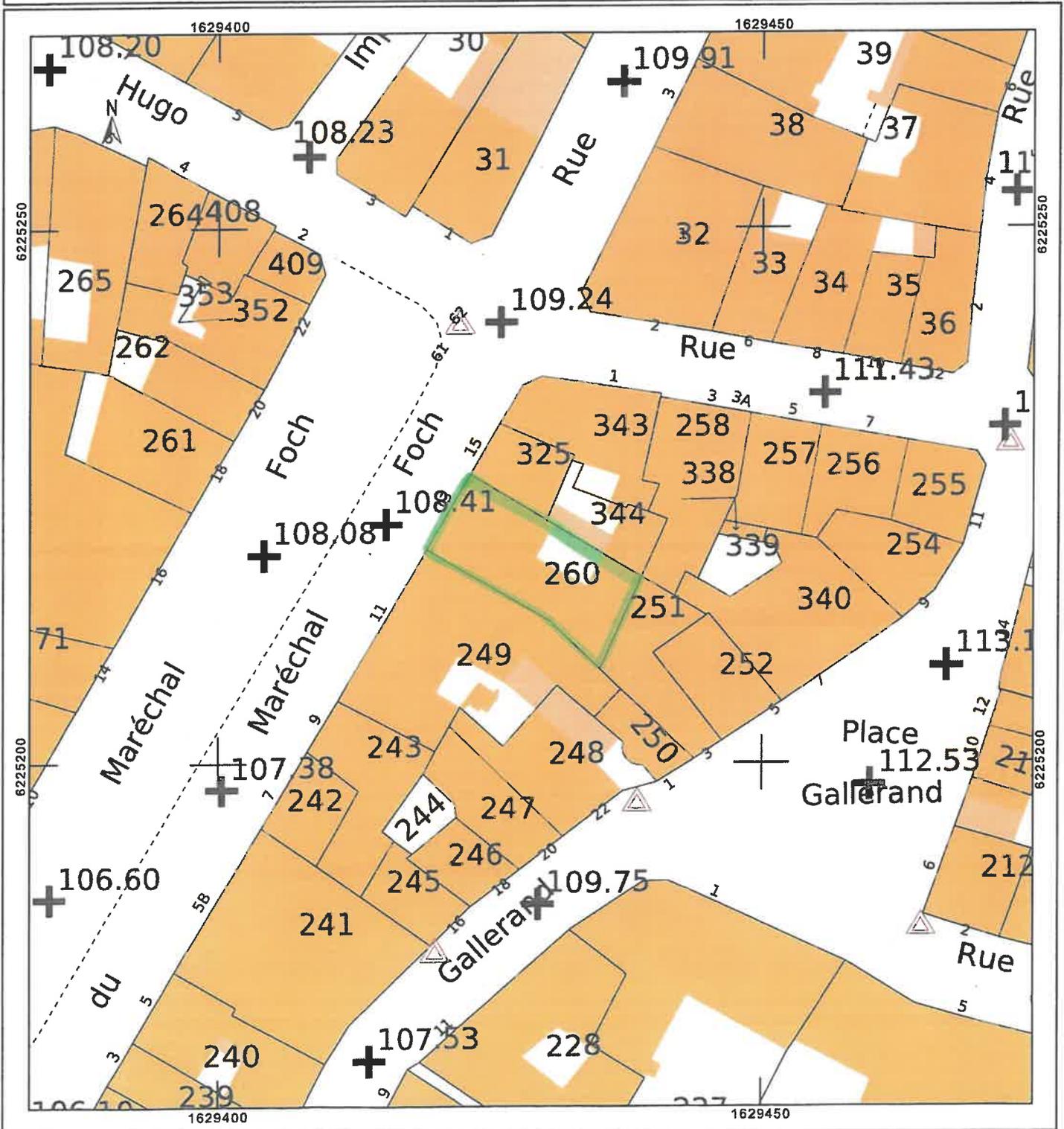
Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 07/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL





**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

Le 01/07/2024

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

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-BERRY

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
V/Réf : DS n° 11011638 DS n° 18671033
N/Réf : OSE n° 2023-18279-10491 OSE n° 2024-18279-48906

LETTRÉ VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2023-18279-10491 du 28/03/2023.

Par une saisine du 27/06/2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale d'un immeuble comportant un local commercial et un appartement, cadastré section CV n° 260, situé 13 Place du Maréchal Foch à VIERZON, en vue de sa cession.

En effet, le précédent avis OSE n° 2023-18279-10491 du 28/03/2023 est désormais révolu.

Par ailleurs, vous précisez qu'aucune modification concernant ce bien, n'est intervenue depuis la précédente évaluation par le PED.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la valeur vénale fixée à 8 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de - 15 %, est reconduite.

Le présent avis est valable jusqu'au 28/03/2025.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques,
et par délégation,
Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Thierry CADOT

Inspecteur 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.

David FAGUERET

Objet: TR: Achat immeuble le pupitre vierzon
Pièces jointes: kbis_813447141.pdf

De : Clement Lannoy <clement.lannoy@gmail.com>

Envoyé : mardi 28 janvier 2025 09:03

À : David FAGUERET <d.fagueret@cc-vierzon.fr>

Cc : Contact CC <contact@cc-vierzon.fr>; Emmanuel ALCON <e.alcon@cc-vierzon.fr>

Objet : Re: Achat immeuble le pupitre vierzon

Bonjour,

Je soussigné Clément Lannoy,
Propriétaire de l'immeuble sis 5 place Gallérand 18100 VIERZON,
voisin en fond de parcelle de l'immeuble sis 13 place marechal Foch 18100 VIERZON (nommé "le pupitre")

je réalise par ce mail ma demande officielle d'acheter ce bien pour la somme de 5000e net vendeur,
en l'état,
sans diagnostics, ni préavis, ni crédit bancaire

je souhaite acheter ce bien au nom d'une SCI, le kbis est en piece jointe

je reste a votre disposition pour tout renseignement nécessaires

cordialement

Clément LANNOY

Tel : 06 78 30 32 66

Email : clement.lannoy@gmail.com



DÉCISION DU PRESIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP25/043 TOURISME ET CONGRES – CENTRE DE CONGRES A VIERZON - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DES SALLES DU CENTRE DE CONGRES ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET LA VILLE DE VIERZON A L'OCCASION DU FORUM SANTE DES JEUNES LE JEUDI 14 ET VENDREDI 15 MAI 2025

Le Président de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2144-3 et L5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, et n° 2022-0323 du 30 mars 2022, et n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n°DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Vu la Décision de Président DP24/036 du 11 mars 2024 modifiant les tarifs HT de location et des prestations du Centre des Congrès à Vierzon,

Vu la convention de mise à disposition des salles du Centre de Congrès,

Vu la demande de Madame Corinne OLLIVIER, Maire de la Ville de Vierzon, en date du 27 janvier 2025 sollicitant la mise à disposition du Centre des Congrès pour le jeudi 14 et vendredi 15 mai 2025 à titre gratuit, à l'occasion du Forum Santé des Jeunes,

Considérant qu'il convient d'établir une convention de mise à disposition entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Ville de Vierzon afin de déterminer les modalités de mise à disposition,

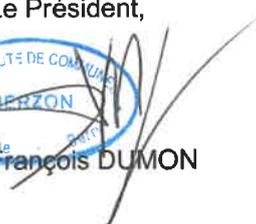
DECIDE

- d'approuver la convention de mise à disposition des salles du Centre de Congrès entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et la Ville de Vierzon à l'occasion du Forum Santé des Jeunes, le 14 et 15 mai 2025,

- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Tourisme, Congrès et Canal de Berry à Vélo à signer la convention et tout document y afférent.

Fait à Vierzon, le 6 février 2025

Le Président,



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON
Sologne
François DUMON

Publication électronique : 07 FEV. 2025



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

A TITRE GRATUIT

Entre les soussignés

La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry ayant son siège social sise 2 rue Blanche Baron, à Vierzon (18100), représentée par son Président, Monsieur François DUMON, agissant ès qualités et autorisé à la présente par délibération DEL20/133 du 9 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil communautaire au Président,

ci-après dénommé « **La Communauté de Communes** »

D'une part,

ET

Madame Corinne OLLIVIER

Représentant la VILLE DE VIERZON

Immatriculée au RCS sous le n°

OU

Date et n° d'enregistrement des statuts associatifs en sous-Préfecture.....

Domicilié(e) à Place de l'Hôtel de Ville 18100 VIERZON

ci-après dénommée « **le Preneur** »

D'autre part,

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - Objet de la Convention / Date de Signature

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Communauté de communes met à la disposition du preneur les locaux, équipements et prestations techniques décrits à l'article 3 dans le cadre d'une manifestation organisée par le preneur.

Date limite de signature de la convention : 3 mars 2025

ARTICLE 2 - Descriptif technique de la Convention

Objet de la manifestation : Forum Santé des Jeunes

Nombre de personnes attendues : **400**

Espaces réservés : Hall d'accueil
 Salles de réunion : Copernic Galilée Newton Kepler
 Auditorium (plénière) : 1 Yves-Rocard 2 Jean Heidmann

Date et heure de la manifestation : **Jeudi 15 Mai 2025 de 9h00 à 18h00**

Dates et heures de location : **Mercredi 14 Mai 2025 de 14h00 à 18h00**
Jeudi 15 Mai 2025 de 9h00 à 18h00
(incluant installation / désinstallation)

Prestations techniques de la Communauté de Communes:

la présence d'1 agent sécurité incendie lors de la présence de public (obligatoire)

la mise à disposition des espaces précités aux dates et heures indiquées

la mise à disposition d'une sonorisation, d'un vidéoprojecteur si nécessaire

La prestation inclut la mise à disposition de mobiliers (tables, chaises) et l'accès aux sanitaires et à l'office (si besoin)

Cette Convention ne comprend pas :

la location de matériel ou mobilier complémentaire à celui disponible au Centre de Congrès

la prestation de réceptifs (accueils/pause café, cocktails ...)

Contacts du preneur : Fabien COSTE 02.48.52.65.36 fabien.coste@ville-vierzon.fr

Les parties entreront en relation avant la date de la manifestation afin de convenir des détails du déroulement de la manifestation

ARTICLE 3 – Conditions financières de mise à disposition

Les espaces réservés tels que décrits à l'Article 2 de la présente convention sont mis à disposition du Preneur à **titre gratuit**.

ARTICLE 4 – Obligations du Preneur

Les locaux, équipements et prestations techniques décrits ci-avant sont mis à la disposition du preneur sous les réserves qui suivent : la manifestation organisée par le preneur ne doit pas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs ; le preneur s'interdit de sous-louer les locaux et équipements au profit d'un tiers.

ARTICLE 5 - Responsabilité et Assurances

Assurances

Le Preneur est tenu responsable de tout dommage causé sur site, du fait de son activité, de ses installations, de ses membres, de son personnel, de sa « clientèle » (visiteurs) et/ou de ses exposants et supporte les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée.

A moins qu'il ne soit établi que le dommage a pour fait générateur une faute de **la Communauté de communes**, **le Preneur** renonce à rechercher la responsabilité de **la Communauté de communes**.

Le Preneur s'engage à souscrire pour la durée de mise à disposition du site de « Centre de Congrès de Vierzon », les polices d'assurance nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses risques découlant de ses activités, le cas échéant pour son personnel, sa « clientèle » et/ou ses exposants, et notamment en matière de responsabilité civile, de sorte que **la Communauté de communes** ne soit pour quel que motif que ce soit et en aucune manière inquiétée.

Le Preneur devra présenter à **la Communauté de communes**, préalablement à la mise à disposition des lieux, **la copie des contrats d'assurance correspondants, une attestation d'assurance en responsabilité a minima**.

Utilisation des lieux

Tout aménagement, décoration ou installation spécial des locaux est autorisé par la Communauté de Communes sous réserve que le preneur n'apporte aucune modification substantielle aux locaux, ne scelle, cloue ou colle quoi que ce soit contre les murs ou le sol.

Les locaux devront, avant et après leur utilisation par le preneur, être en parfait état de propreté.

Assistance, sécurité et entretien des locaux

L'accès aux locaux et la mise en fonctionnement des équipements sont garantis et assurés par la Communauté de communes. Celle-ci s'engage à mettre à la disposition du preneur un technicien correspondant à la nature des missions confiées au titre de la convention, et ayant un profil adéquat et une compétence suffisante pour assurer la bonne exécution de la

convention et le bon déroulement technique de la manifestation.

La Communauté de Communes met à la disposition du preneur **1 agent de sécurité incendie** pour assurer l'ordre à l'intérieur et aux abords des locaux, conformément à la réglementation en vigueur et aux éventuelles consignes permanentes émanant de l'administration municipale. Le preneur respectera et fera respecter les consignes de sécurité en vigueur.

Le nettoyage est assuré par la Communauté de Communes.

Responsabilité du preneur

Le preneur sera responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de la manifestation objet de la Convention. Il sera tenu de rembourser à la Communauté de Communes les réparations qui nécessiteront la remise en état des locaux et des équipements.

Respect des délais

La Communauté de Communes s'engage à mettre à disposition du Preneur, à la date et aux heures indiquées à l'article 2 du présent contrat, les locaux et les équipements en état d'être prêts à accueillir la manifestation que le Preneur souhaite organiser.

ARTICLE 6 - Conditions d'annulation et de résiliation

Les Parties se réservent le droit d'annuler sans préavis, la tenue de la manifestation, en cas de force majeure, en informant immédiatement l'une ou l'autre partie.

Pour tout autre motif, les **Parties** doivent s'informer mutuellement de l'annulation de la manifestation, dans un délai de préavis d'au moins un mois, avant la date de prise d'effet de la présente convention.

L'annulation de l'une ou l'autre **Partie** ne fera l'objet d'aucune indemnisation.

L'annulation entraîne la résiliation de plein droit de la présente convention

Toute réservation ou tout changement de réservation ou de programme doivent être confirmés par écrit (lettre ou mail).

La Communauté de Communes se réserve le droit, en cas de non-observation des dispositions de la présente convention par **le Preneur**, ou pour tout motif d'intérêt général, de résilier celle-ci à tout moment.

ARTICLE 7 - Dispositions finales

Force majeure

Aucune des deux parties ne pourra être tenue pour responsable de l'inexécution, des manquements ou des retards pris dans l'exécution de l'une quelconque de ses obligations qui seraient dû au fait de l'autre partie ou à la survenance d'un cas de force majeure.

La force majeure suspend les obligations nées de la convention. Si elle devait perdurer plus de trois mois, il serait mis fin automatiquement à la convention.

Personnel des parties

Les personnels de chacune des parties restent en toute circonstance sous l'autorité hiérarchique et disciplinaire de chacune d'entre elles.

Modification de la Convention

Toute modification de la présente Convention n'interviendra que par avenant écrit et signé des deux parties.

Droit applicable et règlement des différends

Toutes difficultés ou contestations qui s'élèveraient à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, et qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, sont soumises au Tribunal Administratif d'Orléans.

Fait à VIERZON, le 06/02/2025

**Pour la Communauté de communes,
Le Président**



François DUMON

**Pour le preneur,
« VILLE DE VIERZON »**



Corinne OLLIVIER



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP25/044 **TOURISME ET CONGRES – SITE DE LA MAISON DE L'EAU A NEUVY-SUR-BARANGEON – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LA SALLE D'EXPOSITION DU SITE DE LA MAISON DE L'EAU ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIERZON-SOLOGNE-BERRY ET MARC PETITNET ET ÉLISABETH CHELOT POUR UNE EXPOSITION D'UN ENSEMBLE DE PHOTOGRAPHIES ARTISTIQUES ET DE SCULPTURES.**

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment l'article L5211-10 et L 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022, et n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération DEL20/133 du 09 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil communautaire au Président,

Considérant la demande de Marc PETITNET et Élisabeth CHELOT, d'exposer un ensemble de photographies artistiques et de sculptures sur le territoire de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry dans les locaux du Site de la Maison de l'Eau, du 27 mars 2025 au 23 avril 2025, aux heures d'ouverture au public,

Considérant qu'il convient d'établir une convention entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et les exposants Marc PETITNET et Élisabeth CHELOT, afin de définir les modalités de mise à disposition de la salle d'exposition et la prise en charge des biens,

DECIDE

- d'approuver la convention de mise à disposition de la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et les exposants Marc PETITNET et d'Élisabeth CHELOT, pour la période du 27 mars 2025 au 23 avril 2025, périodes d'installation et de démontage prises en considération, et ce à titre gracieux,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Tourisme, Congrès et du Canal de Berry à vélo à signer ladite convention et tous actes y afférents.

Fait à Vierzon le 6 février 2025

Le Président,



FRANÇOIS DUMON



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LA SALLE D'EXPOSITION DU SITE DE LA MAISON DE L'EAU

Entre les soussignés

La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, ayant son siège social sis 2, rue Blanche Baron à Vierzon (18100), identifiée sous le numéro SIRET 200 090 561 00016 et représentée par son Président, Monsieur François DUMON, agissant en qualités et autorisé à la présente par décision de Président n°DP24/044 en date du 6 février 2024, prise en application de la délibération du Conseil communautaire n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020, portant délégation d'attributions du Conseil Communautaire au Président,

Ci-après dénommée **la Communauté de Communes**,

D'une part,

Marc PETITNET demeurant **2bis chemin du haut Berri, 18120 MEREAU** et **Élisabeth CHELOT** demeurant **80 allée de la Bannière de Maupertuis, 91190 GIF SUR YVETTE** agissant en qualité de concepteurs de l'exposition objet des présentes,

Ci-après dénommés **Les exposants**,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, par l'intermédiaire de son Service Tourisme et Congrès, souhaite réaliser dans les locaux du Site de la Maison de l'Eau à Neuvy-sur-Barangeon, une exposition d'un ensemble de photographies artistiques par l'exposant, **Élisabeth CHELOT** et de sculptures par l'exposant **Marc PETITNET**.

A cet effet, il convient d'établir une convention de mise à disposition de la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau, entre la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et les exposants, **Élisabeth CHELOT et Marc PETITNET**.

L'exposition se déroulera **du 28 mars 2025 au 22 avril 2025** dans la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau, domicilié au Moulin Gentil - Route de Bourges - 18330 Neuvy sur Barangeon.

L'Exposition sera visible gratuitement aux heures d'ouverture du public :

Jours et Horaires d'ouverture au public :

De février à juin : du mardi au dimanche de 10h00 à 12h30 et 13h30 à 17h30.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition de la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau aux Exposants.

ARTICLE 2 : Durée et dénonciation

La prise en charge des biens exposés se fera **à partir du 27 mars 2025**.

L'enlèvement et le retour des biens se feront au plus tard le **23 avril 2025**.

La présente convention prendra donc effet à la date du **27 mars 2025** et aura pour terme **le 23 avril 2025**, période pour laquelle la mise à disposition de la salle est consentie.

Elle pourra être dénoncée de manière motivée, par l'une ou l'autre des parties, un mois après notification de cette dénonciation, à l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 3 : Organisation de l'exposition

La Communauté de communes s'engage à :

- Mettre à disposition des exposants la salle d'exposition à titre gracieux du Site de la Maison de l'Eau pour toute la durée de la présente convention.
- Apporter à titre gracieux le matériel nécessaire au montage et au démontage de l'exposition.
- Prendre à sa charge les coûts de conception et d'édition des supports de communication liés à l'exposition.
- Participer à l'organisation du vernissage de l'exposition en apportant son aide à sa préparation.

Les exposants s'engagent à :

- Exposer dans la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau un ensemble de photographies artistiques et de sculptures pour toute la durée de la présente convention.
- Communiquer au Site de la Maison de l'Eau, au minimum 30 jours avant le début de l'exposition, la liste des œuvres qui seront exposées en mentionnant la valeur d'assurance individuelle de chacune.
- Autoriser, à titre gracieux, le Site de la Maison de l'Eau et la Communauté de communes à reproduire et diffuser des photographies des différents biens exposés, quel que soit le support utilisé (documents papier, affiches, presse, internet, télévision etc....) afin de faire la promotion de l'exposition.

Les exposants ne pourront prétendre d'aucune manière, et pour quelque motif que ce soit, à une indemnité quelle qu'elle soit, pour l'exposition de ses œuvres ou la diffusion de photographies des biens exposés.

ARTICLE 4 : Tarifs

Les tarifs de vente des œuvres sont fixés librement par les exposants. En cas de vente d'œuvres, les exposants percevront directement la rémunération de son œuvre sans l'intermédiaire de la Communauté de communes.

La Communauté de communes ne prendra aucune commission sur les ventes effectuées.

ARTICLE 5 : Conditions de sécurité et de conservation des biens

La Communauté de communes s'engage à :

- exposer les biens des exposants la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau, en s'étant assurée que le lieu présente toutes les garanties de sécurité et de conservation requises à cet effet.
- assurer la surveillance de l'exposition et l'accueil du public,
- n'effectuer aucune intervention sur les biens exposés (restauration, réparation, nettoyage ou modification), quel qu'en soit le motif, et en tout état de cause, sans l'accord préalable des exposants.

ARTICLE 6 : Transport, Montage et démontage de l'exposition

Les exposants s'engagent à prendre en charge l'emballage (aller et retour), le montage et le démontage des œuvres, sans que la Communauté de Communes ne puisse en être inquiétée ou tenue responsable pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 7 : Constat d'état

Un constat d'état, accompagné d'une photographie, sera établi par la Communauté de communes pour chaque bien au moment de sa mise en place dans la salle d'exposition du Site de la Maison de l'Eau.

Un second constat d'état sera établi par la Communauté de communes pour chaque bien au moment du démontage.

ARTICLE 8 : Assurance

La Communauté de communes prendra à sa charge la garantie des biens exposés listés, après leur déballage par les exposants sur le lieu d'exposition et avant leur installation y compris pour la durée de cette exposition, et ce, jusqu'à leur emballage par ce dernier.

A cet effet, la Communauté de communes déclare être assurée pour les bâtiments accueillant les biens exposés dont elle a la garde, ainsi que pour ses propres responsabilités, et le cas échéant, pour les dommages causés aux biens des exposants, pour la période susmentionnée.

ARTICLE 9 : Résiliation

La présente convention pourra être résiliée de plein droit, sans préavis ni indemnité, par l'une ou l'autre des parties, à tout moment, en cas de non-respect de l'une de ses clauses ou de l'une des clauses de l'un quelconque des avenants à ladite convention, dès lors que le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par la Communauté de communes ou les exposants, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'un ou l'autre n'aura pas pris les mesures appropriées, ou sans préavis, ni indemnité, en cas de faute grave.

ARTICLE 10 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et en cas de litige, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à Vierzon, le

En deux exemplaires originaux

Pour la Communauté de communes
« Vierzon-Sologne-Berry »,

Pour les exposants,

Le Président,

Marc PETITNET



Élisabeth CHELOT



DÉCISION DU PRÉSIDENT
Agissant par délégation du Conseil Communautaire

**DP25/045 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – ZAC PARC TECHNOLOGIQUE DE SOLOGNE –
PHASE I - IMPLANTATION D'UNE ENTREPRISE - CESSIION D'UN TERRAIN A LA SOCIETE JBI –
RETRAIT DE LA DECISION DE PRESIDENT DP22/114 DU 13 SEPTEMBRE 2022**

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le code général des collectivités locales, notamment les articles L5211-10, L2122-22 et L2122-23,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022 et n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Considérant que par Décision du Président n° DP22/114 du 13 septembre 2022 la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a approuvé la cession de la parcelle cadastrée section AH n° 421 et 424, sise Parc Technologique de Sologne à Vierzon, moyennant le prix de 19 825 € HT, soit 23 790 € TTC, soit 13 € HT le m² à la société JBI ou à toute personne morale venant s'y substituer et qui en avait demandé l'acquisition par courrier en date du 28 juin 2022,

Considérant que par courrier en date du 29 janvier 2025, le représentant de la société informe la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry qu'il a préféré investir dans un local existant à Vierzon permettant ainsi de lutter contre les friches commerciales,

Considérant que la Société JBI ou à toute personne morale venant s'y substituer, renonce officiellement à l'acquisition de ladite parcelle,

DECIDE

- de prendre acte de la décision de la Société JBI ou à toute personne morale venant s'y substituer de renoncer à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AH n°421 et 424, sise Parc Technologique de Sologne à Vierzon, pour les raisons évoquées ci-dessus,

- de remettre la parcelle cadastrée section AH n°421 et 424 sise Parc Technologique de Sologne à Vierzon en vente,
- de retirer la recette correspondante à la vente à la Société JBI ou à toute personne morale venant s'y substituer, soit 19 825€ HT (23 790€ TTC) au budget.

Fait à Vierzon, le 11 février 2025

Le Président,



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON
SCIC
François DUMON

Publication électronique :

13 FEV. 2025



DÉCISION DU PRÉSIDENT

Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP25/046 FONCIER – IMMEUBLE 37 AVENUE DE LA REPUBLIQUE A VIERZON (PARCELLE DM 186 – LOTS 15 ET 20) – CESSION A LA VILLE DE VIERZON

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022, et n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu le plan de situation de l'emprise foncière annexé,

Vu l'avis des Domaines et la détermination de la valeur vénale,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry s'est rendue propriétaire de deux lots, n°15 et 20, dans l'ensemble immobilier en copropriété sis 37 avenue de la République, cadastré DM 186 (d'une superficie de 129.80 m² et 130 m²), par un acte notarié en date du 12 novembre 2024,

Considérant que la Ville de Vierzon par délibération DEL25/18 en date du 6 février 2025 a formulé son souhait d'acquérir ledit immeuble auprès de la Communauté de communes au regard des projets d'aménagements du secteur que la commune prévoit de mettre en œuvre,

Considérant que la Ville de Vierzon est déjà propriétaire de 13 lots sur les 17 et que compte de la copropriété, ceux-ci constituant, avec la parcelle voisine DM 187, l'emprise du théâtre Mac Nab, il est apparu opportun que celle-ci acquière ces 2 lots en vue de compléter l'unité foncière affectée au théâtre,

Considérant que l'immeuble se situe dans le périmètre du programme national Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire, visant à poursuivre la politique locale de l'habitat et promouvoir l'accueil d'activités économiques,

Considérant que les parties ont convenu d'une cession au prix de 36 461 €, correspondant à la somme totale engagée par la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry pour l'acquisition du bien,

Considérant que la commune n'est pas soumise à la TVA pour cette opération,

Considérant que les parties ont convenu de procéder au transfert de propriété par un acte administratif reçu et authentifié par la Ville de Vierzon, conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 du CGCT,

DECIDE

- d'approuver la cession à la Ville de Vierzon de l'ensemble immobilier situé 37 avenue de la République à Vierzon, cadastré DM n°186, les lots 15 et 20, d'une superficie respective de 129.80 m² (représentant 140/1000° de la propriété du sol et des parties communes) et 130 m² (représentant 141/1000° de la propriété au sol et des parties communes) pour la somme de 36 461 €,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique à signer l'acte de vente à venir ainsi que tout document y afférent,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 11 février 2025

Le Président,



FRANÇOIS DUMON

Publication électronique :

13 FEV. 2025

DM



- Réseau hydrographique
- Bâtiments
 - Bâtiments durs
 - Bâtiments légers
 - Commune
- Réseaux EP
 - typ_cable
 - AERIEN NU
 - AERIEN TORSADE
 - SOUTERRAIN
- Armoire
 - comp_ep
 - CDC
 - COMMUNE
- PRIVE
- Lanternes
 - comp_ep
 - CDC
- COMMUNE
- PRIVE

Avertissement : les informations de latitude/longitude sont indicatives et ne dispensent pas d'effectuer les démarches obligatoires auprès des services compétents
 © DGPIR, Droits réservés. Cadastre : impression non normalisée du plan cadastral informatisé
 SDE18, Eclairage public, Droits réservés : mise à jour en continu
 Le positionnement des ouvrages des réseaux secs (électriques, gaz, éclairage public) et humides (AEP, EU, EPI) est non contractuel. Ne remplace pas la procédure DT/DICT. Ne peut être communiqué à des tiers



**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 : 19333964

Réf OSE : 2024-18279-58877

Le 10/09/2024

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

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Local commercial

Adresse du bien : 37 avenue de la République, 18100 VIERZON

30 000 €

Valeur : (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme GAILLIEGUE Florence.

2 - DATES

de consultation :	05/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	28/08/2024
du dossier complet :	28/08/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input checked="" 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

Acquisition par exercice du droit de préemption urbain renforcé, par la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry, suite à la réception par la mairie, d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 19/07/2024 au prix de 30 000 €. La délégation du droit de préemption à la commune de Vierzon, a été envisagée lors de la demande d'évaluation, cette hypothèse a, ensuite, été abandonnée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Le bien est situé au centre-ville.

4.2. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (en m ²)
VIERZON	DM 186	31 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE	669

4.3. Surfaces du bâti

Les données cadastrales indiquent une surface de 129 m² pour les locaux professionnels au rez-de-chaussée, et de 129 m² pour ceux du 1^{er} étage au sein d'un immeuble en copropriété construit en 1932.

Le consultant indique une surface de 105 m² pour le local au rez-de-chaussée et de 107 m² pour la partie au 1^{er} étage. Suite à la visite des locaux, la surface totale de 212 m² indiquée par le consultant sera retenue.

4.4. Descriptif

Ancien garage automobile, l'ensemble immobilier constitue une copropriété. En son sein, le Théâtre MAC NAB dispose d'une entrée principale sur l'avenue de la République, et un cabinet d'assurance donne sur l'angle de la rue avec la rue Maurice Mac Nab.

Les lots n°15 et n°20, objet de la présente évaluation, ont été transformés en établissement de restauration. Depuis plusieurs années, les locaux ouvrant sur le côté de l'ensemble immobilier, sont vides.

Deux portes donnent accès au local commercial depuis la rue Maurice Mac Nab, une rue perpendiculaire à l'avenue de la République. Le rez-de-chaussée surélevé accueille un hall avec bloc sanitaire et une porte donnant sur le hall du théâtre. À droite se trouve une grande pièce éclairée sur rue. À gauche, l'ancienne cuisine est équipée d'un monte-plats et d'un ancien aérateur. À la suite, des sanitaires et des réserves comprennent la chaudière et un escalier en béton. L'escalier principal ouvre sur une ancienne salle de restaurant avec cheminée et bar. Deux pièces éclairées sur rue et une arrière-cuisine sans lumière naturelle complètent cet étage.

Le chauffage est au gaz. Les fenêtres hautes de type industriel, sont très anciennes au rez-de-chaussée. Les 4 fenêtres de l'étage sont en simple vitrage. Les sols carrelés ne sont pas plans. L'ensemble est à réaménager.

L'immeuble est couvert d'une toiture en bac acier avec une grande cheminée. L'ensemble du bâtiment est dans un état correct.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
SCI BOUGI.

5.2. Conditions d'occupation
/.



6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

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

L'immeuble est situé au sein du périmètre de protection des abords des monuments historiques.

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 locaux à usage commercial de 100 à 250 m², situés au sein de l'hyper centre de la commune de Vierzon.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	
1	1804P01 2021P04775	279//CV/234// 279//CV/233//	6 RUE ARMAND BRUNET	09/07/2021		150	80 000	533,33	Immeuble mixte avec une partie commerciale, un appartement à l'étage et un grenier au dessus
2	1804P01 2022P08830	279//CV/401//1 279//CV/401//3	10 AV DE LA REPUBLIQUE	05/07/2022	1800	100	75 000	750,00	Au sein d'un ensemble immobilier, une cave, un local commercial en RdC
3	1804P01 2022P14976	279//CW/364//5 279//CW/364//1	24 AV DE LA REPUBLIQUE	08/10/2021	1910	140	95 577	682,69	Au sein d'un ensemble immobilier, un local commercial sur rue.
4	1804P01 2022P04024	279//CW/338//	53 RUE VICTOR HUGO	23/03/2022	1800	235	47 500	202,13	Immeuble mixte avec boutique louée au RdC, 2 appartements vides et grenier au dessus
5	1804P01 2024P06947	279//DM/395//	29 AV DE LA REPUBLIQUE	27/06/2024		192	68 600	357,29	Immeuble mixte avec ancien pub et ancienne boutique au RdC, 2 anciens appartements au 1 ^{er} niveau et un logement au 2 ^{ème} niveau.
								MOYENNE	505,09
								MEDIANE	533,33

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 505 €/m² pour les locaux à usage commercial.

Élément de plus-value :

- immeuble dans un état correct.

Éléments de moins-value :

- entrée du local par une rue perpendiculaire à l'avenue de la République,
- implantation sur 2 niveaux : rez-de-chaussée surélevé et 1^{er} étage,
- locaux vides depuis plusieurs années,
- important travaux de rénovation.

S'agissant de locaux anciens et afin de tenir compte des éléments de plus et de moins-values, il sera retenu une valeur basse des termes de comparaison pour les locaux à usage commercial situés en hyper centre de la commune de Vierzon, soit 200 € HT/m² avec un abattement de 20 %.

$$212 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 - 30 \% = 212 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 29\,680 \text{ € arrondi à } 30\,000 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 30 000 € (arrondie)

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

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.

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.

La DIA notifiée au prix de 30 000 € est conforme à la valeur du marché.

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 également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation



Martine FRITSCH
Inspectrice des Finances publiques



DÉCISION DU PRÉSIDENT
Agissant par délégation du Conseil Communautaire

DP25/047 FONCIER – IMMEUBLE 14 RUE ARMAND BRUNET A VIERZON – CESSIION A LA VILLE DE VIERZON

Le Président de la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1298 du 28 octobre 2019 portant fusion de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry et de la Communauté de communes des Villages de la Forêt avec extension à la Commune de Massay, modifiés par les arrêtés préfectoraux n° 2020-1387 du 29 octobre 2020, n°2020-1620 du 22 décembre 2020, n° 2022-0323 du 30 mars 2022, n° 2024-1925 du 03 décembre 2024,

Vu les statuts de la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry,

Vu la délibération n° DEL 20/133 en date du 9 juillet 2020 portant délégations d'attribution du Conseil Communautaire au Président,

Vu le plan de situation de l'emprise foncière annexé,

Vu l'avis des Domaines et la détermination de la valeur vénale,

Considérant que la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry s'est rendu propriétaire d'un ensemble immobilier situé 14 rue Armand Brunet, cadastré CV n°222, d'une superficie totale de 281 m², par un acte notarié en date du 06 décembre 2023,

Considérant que la Ville de Vierzon par délibération DEL25/17 en date du 6 février 2025 a formulé son souhait d'acquérir ledit immeuble auprès de la Communauté de communes au regard des projets d'aménagements du secteur que la Ville prévoit de mettre en œuvre,

Considérant que l'immeuble se situe dans le périmètre du programme national Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire, visant à poursuivre la politique locale de l'habitat et promouvoir l'accueil d'activités économiques,

Considérant que les parties ont convenu d'une cession au prix de 51 797 €, correspondant à la somme totale engagée par la Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry pour l'acquisition du bien,

Considérant que la Ville n'est pas soumise à la TVA pour cette opération,

Considérant que les parties ont convenu de procéder au transfert de propriété par un acte administratif reçu et authentifié par la Ville de Vierzon, conformément aux dispositions de l'article L.1311-13 du CGCT,

DECIDE

- d'approuver la cession à la Ville de Vierzon de l'ensemble immobilier situé 14 rue Armand Brunet à Vierzon, cadastré CV n°222, d'une superficie totale de 281 m², pour la somme de 51 797 € net vendeur,
- de signer ou d'autoriser le Vice-Président en charge du Développement économique à signer l'acte de vente à venir ainsi que tout document y afférent,
- d'inscrire la recette au budget de l'exercice.

Fait à Vierzon, le 11 février 2025

Le Président,



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON
Sologne Berry
François DUMON

Publication électronique :

11 3 FEV. 2025



**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

Le 03/01/2025

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Martine FRITSCH
Téléphone : 02 18 69 53 04
courriel : martine.fritsch@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 21506011
Réf OSE : 2024-18279-91567

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VIERZON-SOLOGNE-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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Immeuble

Adresse du bien :

14 rue Armand Brunet, 18100 VIERZON

Valeur :

38 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur David FAGUERET.

2 - DATES

de consultation :	17/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	17/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input 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

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble construit sur sous sol, de type R+2, avec grenier.

Le bâtiment, en pierres, n'est plus entretenu : vitres brisées, couverture délabrée, pierres encadrant les fenêtres et les corniches, très dégradées.

Depuis 2011, des dégradations importantes ont été signalées aux propriétaires. Par lettre du 17 juin 2019, le désordre relatif à la sécurité publique induit par l'état de l'immeuble, a été notifié aux propriétaires.

L'état de l'immeuble a interdit la visite intérieure du bien dans le cadre de cette évaluation.

Les photos ont été transmises par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry.

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre de toute occupation.

6 - URBANISME - RÈGLES ACTUELLES

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

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 d'immeubles de rapport, comportant des logements d'habitation, situés à proximité du bien à évaluer, sur la commune de Vierzon.

Termes de comparaison les plus pertinents

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Observations
1	1804P01 2024P12160	279//DM/267//	6 RUE JULES VALLES	15/11/2024	1890	305	135 000	442,62	Immeuble avec 4 logements, 5 caves et une cour fermée (4 logements loués)
2	1804P01 2024P00471	279//DL/112//	20 RUE ANATOLE FRANCE	03/01/2024	1895	166	106 000	638,55	Immeuble élevé sur cave avec 3 logements et un jardin (2 logements loués)
3	1804P01 2022P04527	279//CT/258//	52 RUE ARMAND BRUNET	31/03/2022	1850	298	233 000	781,88	Immeuble de 5 logements loués
4	1804P01 2021P02620	279//CT/261//	58 RUE ARMAND BRUNET	29/03/2021	1880	187	47 500	254,01	Immeuble de 4 appartements
5	1804P01 2023P04166	279//DM/328//2 279//DM/328//1	7 RUE JULES VALLES	07/03/2023	1881	227	15 000	66,08	Immeuble de 4 appartements avec cour et garage. Squatté par plusieurs personnes et plafond effondré suite à des infiltrations aux termes de l'acte
6	1804P01 2021P00231	279//CW/532//	19 RUE GOURDON	30/12/2020	1929	215	86 000	400,00	Immeuble de 6 appartements
7	1804P01 2019P04853	279//CT/82//	57 RUE ARMAND BRUNET	03/08/2019		308	25 600	83,12	Immeuble ancien en très mauvais état, mitoyen des 2 côtés, comportant 10 appartements
							MOYENNE	380,89	
							MEDIANE	400,00	

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 381 €/m².

Élément de plus-value :

- situation au centre-ville

Élément de moins-value :

- état de l'immeuble nécessitant une importante rénovation.

S'agissant d'un immeuble ancien de 413 m² habitables à rénover, le terme de comparaison n°7, soit 83 €/m², peut être retenu (bien proposant une grande surface habitable et nécessitant d'importantes rénovations). Une majoration d'environ 10 % peut être pratiquée, le bien objet de l'évaluation étant situé dans l'hyper centre de Vierzon.

$$413\text{m}^2 \times 83 \text{ €/m}^2 + 10 \% = 413\text{m}^2 \times 91 \text{ €/m}^2 = 37\,583 \text{ € arrondi à } 38\,000 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 38 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 30 000 € (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.

Cette valeur est fournie avec les réserves d'usage, l'immeuble n'ayant pu faire l'objet d'aucune visite.

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.

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