



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le mardi 4 juin à 14 Heures 30, s'est réuni, en présentiel en au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
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
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Irène FELIX
Hugo LEFELLE

Nathalie LEMARCHAND

Charles COLLIN

Annie VERHOEVEN
Rachid BOUADMA

Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Pouvoir à François DESCHAMPS
Membre - Président CAF du Cher
Pouvoir à Daniel ROBIN
Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ

Marie-José GONÇALVES

Frédéric DECOIN

Bruno AGEZ

Directeur Départemental des Territoires du Cher

Représentant la Direction Départementale
des Territoires du Cher

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

Commissaire aux Comptes

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Jean-Luc PINSON

Emilie LARAINÉ

Stéphanie JOUVE

Nathalie CLOUET

Olivier SCHUBNEL

Michaël PHILIBERT

Nadège BEDU

Directeur Général

Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Directrice du Développement Humain et Marketing RH

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Directeur Technique et Développement

Directeur Commercial et de la Proximité

Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 17 H 05.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

X - AUTORISATION LANCEMENT OPERATIONS

D- LE BON PASTEUR-BOURGES

Par délibération du 9 juin 2023, le Conseil d'Administration avait autorisé de lancer toutes les actions pour la réalisation de 40 logements sur le site du Bon Pasteur à Bourges.

Le programme était constitué de 15 logements PLUS et de 25 logements PLS.

Par ailleurs, il est rappelé que dans le cadre du projet ANRU de Bourges, Val de Berry devait réaliser 20 logements PLAI en reconstitution hors site.

Le site des Breuzes avait été identifié mais à ce stade, le coût du foncier ne permet pas d'équilibrer l'opération.

Le porteur des projets a donc sollicité Val de Berry pour savoir si d'autres projets en cours pouvaient intégrer la reconstitution ANRU.

Après études, le programme du Bon Pasteur pourrait intégrer 10 logements PLAI Reconstitution ANRU, 5 PLUS et 25 PLS.

Les comités d'engagement et d'investissement du 17 avril et du 15 mai 2024 ont émis un avis favorable à cette nouvelle répartition.

Le montant total du projet s'élève à 7 979 020,17€TTC.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL												
Nb de logements Surface Utile	40 299%		PLUS Logements: 5,00 378,00 0,13			PLAI ANRU Logements: 10 731 24%			PLS Logements: 25 1076 63%			
	1734											
Coût de travaux au m²												
	I.H.T	I.T.T.C 20%	I.LASM	I.H.T	I.T.T.C 20%	I.LASM	I.H.T	I.T.T.C 20%	I.LASM	I.H.T	I.T.T.C 20%	I.LASM
FONCIER	947 537,00	1 018 537,00	988 973,14	119 958,18	128 946,78	123 422,54	232 051,81	249 439,71	238 763,40	595 527,00	640 150,58	626 797,20
Terrain	450 000,00	450 000,00	450 000,00	56 970,00	56 970,00	56 970,00	110 205,00	110 205,00	110 205,00	282 825,00	282 825,00	282 825,00
Frais de bornage	5 000,00	6 000,00	5 416,42	633,00	759,60	667,82	1 224,50	1 463,40	1 291,85	3 142,50	3 771,00	3 456,75
sondages	10 000,00	12 000,00	10 832,83	1 266,00	1 519,20	1 335,63	2 449,00	2 938,80	2 593,70	6 285,00	7 542,00	6 913,50
Lot n° 12 - Espaces verts	50 000,00	60 000,00	54 164,13	6 330,00	7 596,00	6 678,15	12 245,00	14 694,00	12 918,48	31 425,00	37 716,00	34 567,50
Lot n° 15 - VFD	200 000,00	240 000,00	216 656,50	25 320,00	30 384,00	26 712,60	48 980,00	58 776,00	51 673,90	125 700,00	150 840,00	138 270,00
Branchements												
gaz	30 000,00	36 000,00	32 498,48	3 798,00	4 557,60	4 006,89	7 347,00	8 816,40	7 751,09	18 955,00	22 626,00	20 740,50
électricité	30 000,00	36 000,00	32 498,48	3 798,00	4 557,60	4 006,89	7 347,00	8 816,40	7 751,09	18 955,00	22 626,00	20 740,50
France Telecom	15 000,00	18 000,00	16 249,24	1 899,00	2 278,80	2 003,45	3 673,50	4 408,20	3 875,54	9 427,50	11 313,00	10 370,25
eau	15 000,00	18 000,00	16 249,24	1 899,00	2 278,80	2 003,45	3 673,50	4 408,20	3 875,54	9 427,50	11 313,00	10 370,25
Taxes d'urbanisme												
TA	40 000,00	40 000,00	43 331,30	5 064,00	5 064,00	5 342,52	9 736,00	9 736,00	10 334,78	25 140,00	25 140,00	27 654,00
RAP	20 000,00	20 000,00	21 665,65	2 532,00	2 532,00	2 671,26	4 898,00	4 898,00	5 167,39	12 570,00	12 570,00	13 827,00
caue	80 000,00	80 000,00	86 662,60	10 128,00	10 128,00	10 695,04	19 592,00	19 592,00	20 669,56	50 280,00	50 280,00	55 308,00
PFAC	2 537,00	2 537,00	2 748,27	321,18	321,18	338,84	621,31	621,31	655,48	1 594,50	1 594,50	1 753,95
TRAVAUX	5 434 752,50	6 521 703,00	5 887 372,29	688 039,67	825 647,61	725 881,85	1 330 970,89	1 597 165,07	1 404 174,30	3 415 741,95	4 098 890,34	3 757 316,14
Fondations	238 800,00	286 560,00	258 687,86	30 232,08	36 278,50	31 894,84	58 482,12	70 179,54	61 698,64	150 085,90	180 102,36	165 094,38
Lot n° 1 - Gros Œuvre (Reprise des avoisinants)	4 925 250,00	5 910 300,00	5 335 437,15	623 536,65	748 243,98	657 831,17	1 206 193,73	1 447 432,48	1 272 534,39	3 095 519,63	3 714 623,56	3 405 071,59
Lot n° 2 - Ravalement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 3 - Charpente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 4 - Couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 5 - Menuiseries extérieures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 6 - Menuiseries intérieures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 7 - Plâtrerie Isolation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 8 - Electricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 9 - Plomberie Sanitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 10 - Peinture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 11 - Carrelage Faïence	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 13 - Isolation des combles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n° 14 - Nettoyage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
imprévus	5%	270 702,50	324 843,00	293 247,28	34 270,94	41 125,13	36 155,84	66 295,04	79 554,05	69 941,27	170 136,52	204 163,82
HONORAIRES	750 837,06	901 604,47	794 766,05	95 055,97	114 067,16	100 284,04	166 247,20	199 496,64	175 390,81	471 981,09	566 281,31	519 891,20
architecte	9,00%	465 772,50	558 927,00	504 563,20	58 968,80	70 760,16	62 209,97	114 067,69	136 831,23	292 738,02	351 285,82	322 011,82
contrôle technique		48 000,00	57 600,00	51 997,56	6 076,80	7 292,16	6 411,02	11 755,20	14 106,24	30 168,00	36 201,60	33 84,80
conduite opération	2,20%	125 064,56	150 077,47	135 480,24	15 833,17	18 999,80	16 703,39	30 628,31	36 753,97	78 603,07	94 323,68	86 463,38
bureau d'étude		9 000,00	9 600,00	8 666,26	1 012,80	1 215,36	1 068,50	1 959,20	2 351,04	5 028,00	6 033,60	5 530,80
coordonnateur S.P.S		24 000,00	28 800,00	25 998,78	3 033,40	3 646,08	3 205,51	5 877,60	7 053,12	15 084,00	18 100,80	16 592,40
relevés		5 000,00	6 000,00	5 416,42	633,00	759,60	667,82	1 224,50	1 469,40	1 291,85	3 142,50	2 856,75
Frais de Publication		3 000,00	3 600,00	3 249,85	379,80	455,76	400,63	734,70	881,64	1 895,50	2 262,60	2 074,95
Indemnisation dialogue compétitifs		72 000,00	86 400,00	79 393,74	9 115,20	10 933,24	9 616,54			45 252,00	54 302,40	49 777,20
dommages ouvrage												
Révision 5% par an	5,0%	284 237,63	341 085,15	307 909,65	35 984,48	43 181,38	37 963,63	69 609,79	83 531,75	73 438,33	173 643,35	196 507,69
TOTAL OPERATION		7 417 364,18	8 782 329,62	7 979 020,17	925 038,30	1 111 842,93	987 552,06	1 798 879,69	2 129 633,17	1 891 756,84	5 519 694,17	5 699 712,23

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
		PLUS	PLAI ANRU	PLS
ANRU	78 000,00 €	0,00 €	78 000,00 €	0,00 €
Fonds propres	1 196 853,17 €	148 132,81 €	283 763,53 €	764 956,83 €
Subvention BourgesPlus	100 000,00 €	0,00 €	100 000,00 €	0,00 €
CDC Travaux - 40 ans	4 535 424,00 €	512 432,00 €	1 151 517,00 €	2 871 475,00 €
CDC Foncier - 50 ans	893 743,00 €	112 987,00 €	180 476,00 €	600 280,00 €
Subvention BourgesPlus	40 000,00 €	40 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Subvention Action Logement	259 250,00 €	43 500,00 €	0,00 €	215 750,00 €
Prêt Action logement	875 750,00 €	130 500,00 €	98 000,00 €	647 250,00 €
TOTAL OPERATION	7 979 020,17 €	987 551,81 €	1 891 756,53 €	5 099 711,83 €
Frais financier	102 751,82	11 431,35	16 044,14	75 276,33
TOTAL PROJET	8 081 771,99	998 983,16	1 907 800,67	5 174 988,16

Je vous demande donc de valider l'intégration de 10 logements PLAI ANRU et d'autoriser de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre, SPS, contrôle technique, solliciter les concessionnaires) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 3

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration valide l'intégration de ces 10 logements PLAI ANRU et autorise le lancement de toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre, SPS, contrôle technique, solliciter les concessionnaires) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 juin 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



CEI 17/04/2024, Le bon Pasteur

Construction neuve de 40 logements collectifs, à Bourges



Localisation du projet

- Localisé au cœur de la ville de BOURGES,
- Situé au cœur du centre historique,
- A proximité de la Gare, du jardin des Prés Fichaux et du centre commercial Avaricum
- 33 Rue Jean Jaurès, Bourges (18000),

BON PASTEUR Plan de situation



Référence cadastrale 000 HV 922 – 33 AV JEAN JAURES 18 000 BOURGES

Terrain et mode d'acquisition

- Pleine propriété de Val de Berry :
→ Acquisition prévue au 4ème trimestre 2024
auprès de la SEM TERRITORIA pour un montant de
450 000 €.
- Situation Cadastreale : 000 HV 1005



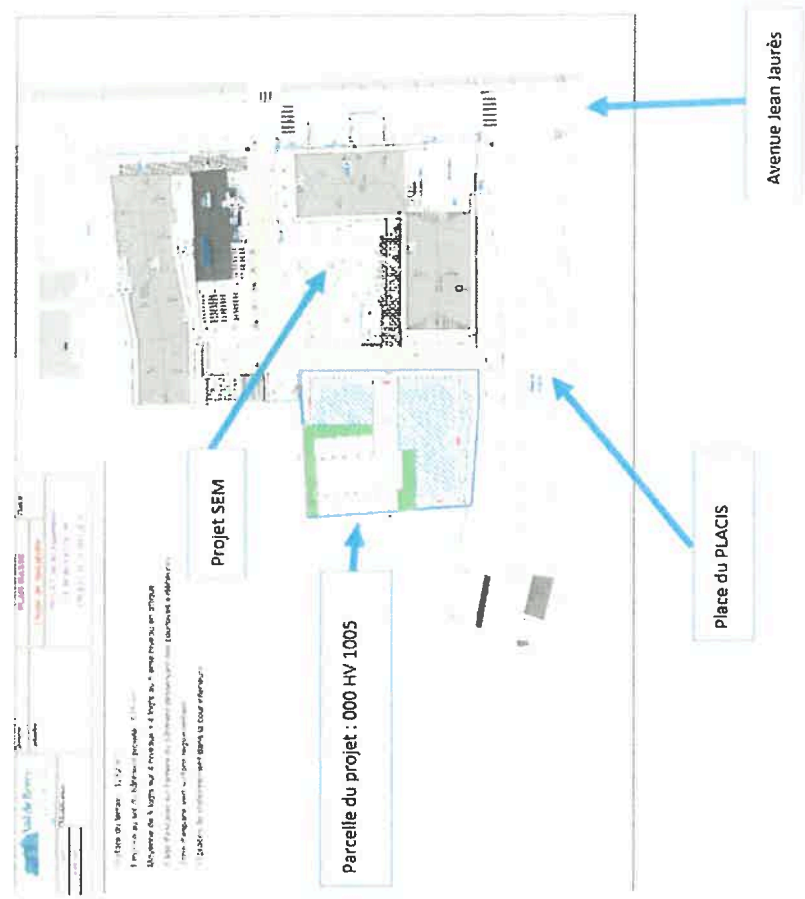
Programme du projet, Le Bon Pasteur

- 40 logements collectifs sociaux à Bourges (18)
- Site : Le bon Pasteur, créé en 1839 dans le centre historique de Bourges dans le but d'accueillir des jeunes femmes mineures condamnées par la justice à un emprisonnement.
- **Projet** : Réalisation de 40 logements collectifs sociaux sur le territoire de la commune de Bourges.



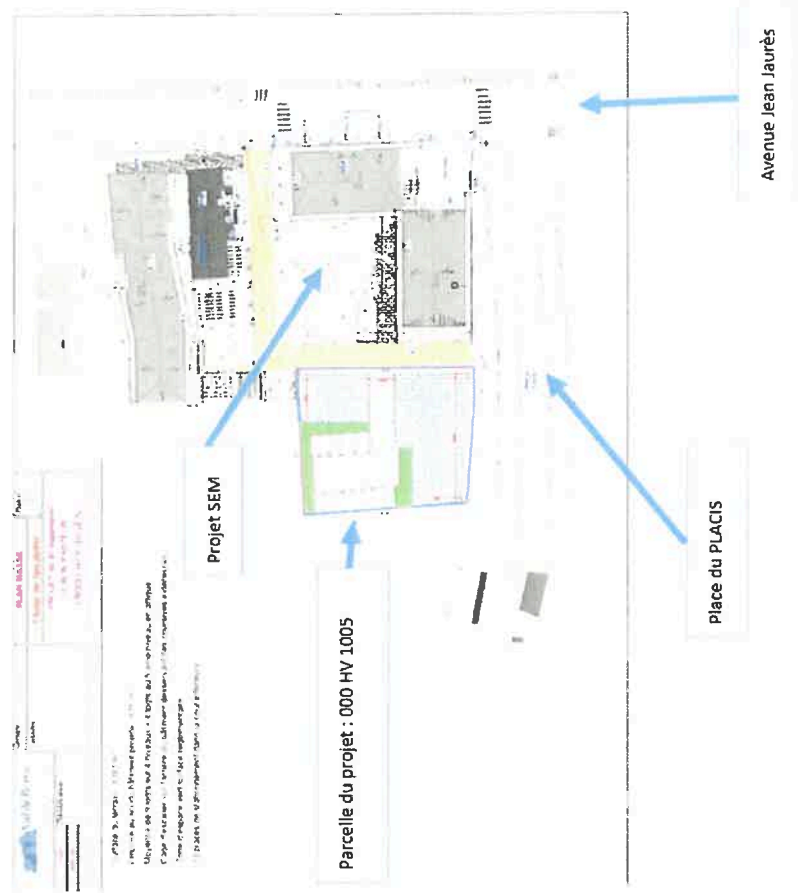
100

- 40 logements collectifs sociaux à Bourges (18)
- **Projet** : 2 études ont été menées de front :
 - 15 PLUS et 25 PLS
 - 10 PLA+ANRU, 25 PLS et 5 PLUS
- **Les grands axes du programme** :
 - Une parcelle foncière de 1282 m²
 - Une emprise au sol bâtie de 675 m²
 - 5 niveau dont le dernier en attique
 - Bâtiment en forme de L
 - Hall traversant avec 13 places de parking en cour intérieur
 - Espaces verts

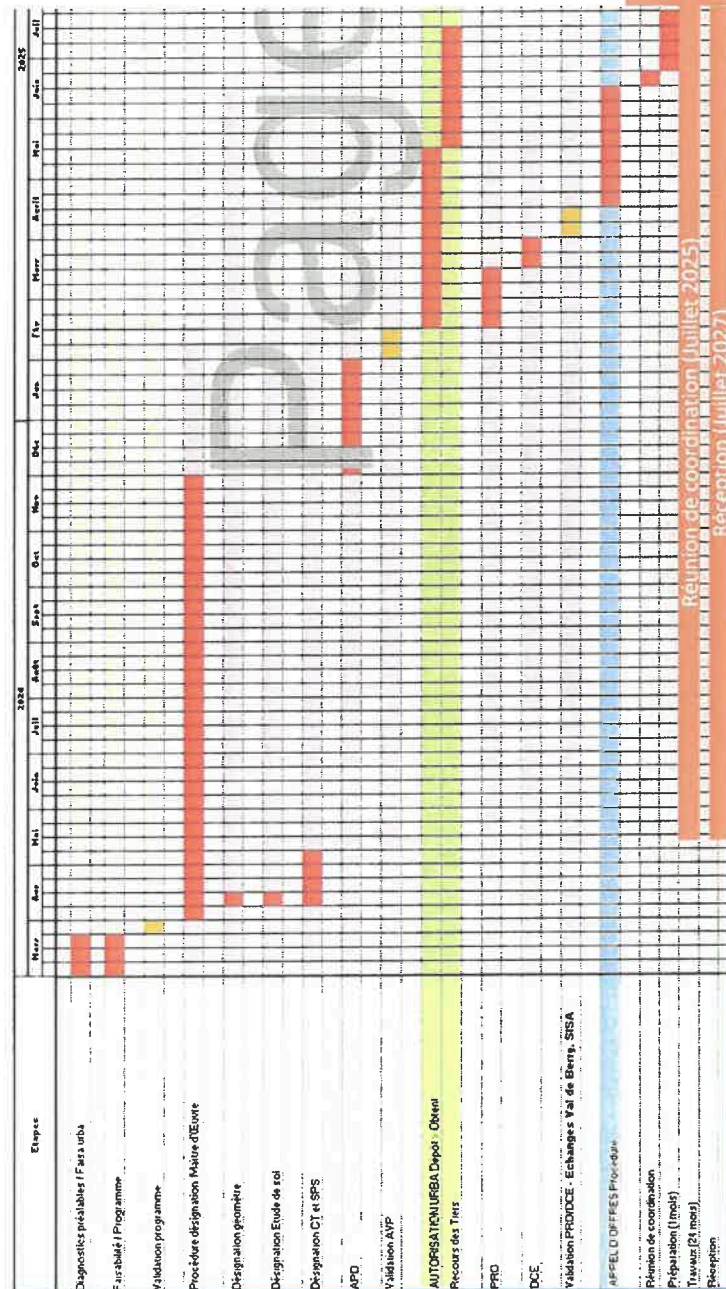


Programme du projet, Le Bon Pasteur

- Les grands axes du programme :
 - Une typologie de logement qui varie du T2 (61m²) au T5 (101m²)
 - Baignoire + douche à l'italienne pour les T5 (RDC à privilégier)
 - Mise en place d'ascenseur
 - Balcons ou jardinet (pour les rez de jardin)
 - Locaux poubelles, poussettes, vélos et d'entretien
 - Hall d'entrée avec sas sécurisé (pass vigik + interphonie)
 - RE 2020



Planning du projet, Le Bon Pasteur



Contexte des simulations financières

- Programmation 2024 :
- Val de berry → Première étude → 15 PLUS et 25 PLS
- Dans le cadre des échanges avec Bourges plus, la collectivité souhaiterait réaliser une partie de la reconstitution ANRU sur le site :
- Val de berry → Deuxième étude (simulation financière) → 10 PLAI ANRU 5 PLUS 25 PLS

Simulation financière 15 PLUS et 25 PLS

- **Taux livret A : 2 %**
- **Coût de la construction du projet au m² : 1811,49 €**
- **Coûts travaux : 5 557 640,00 € HT**
- **Frais de gestion: 698 €/log**
- **Taxe foncière: 500€/log**
- **Loyer PLUS: 6,45€/m²/an**
- **Loyer PLS: 8,39 €/m²/an**
- **Location de 13 places de parking (40€/mois/place)**
- **14% de fonds propres**

Prix de revient prévisionnel 15 PLUS et 25 PLS

[illegible]

Bilan d'équilibre 15 PLUS et 25 PLS

CHARGES STRUCTURE				CHARGES RÉMBOURSEMENT				AL 40 ans	PLS 50 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans	TOTAL		RÉSULTATS	
AN	F.G	P.O.R	T.F.F.B	PLAI 40 ans	PLAI 50 ans	PLUS 40 ans	PLUS 50 ans							Charges	TOTAL Recettes	Annuel	Cumulé
2025	0													12 918	98 561	85 642	85 642
2026	1	12 918		0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	4 442	307 532	317 183	302 069	80 179	80 179
2027	2	36 530		0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	71 590	71 590
2028	3	40 321		0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	68 688	68 688
2029	4	41 127		0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	71 597	71 597
2030	5	41 500		0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	59 419	59 419
2031	6	42 786	19 869	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	51 113	51 113
2032	7	43 645	20 862	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2033	6	44 518	21 905	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2034	9	45 408	23 001	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2035	10	46 316	24 151	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2036	11	47 243	25 358	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2037	12	48 187	26 626	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2038	13	49 151	27 957	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2039	14	50 134	29 355	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2040	15	51 137	30 823	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2041	16	52 160	32 364	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2042	17	53 203	33 982	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2043	18	54 267	35 682	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2044	19	55 352	37 466	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2045	20	56 459	39 339	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2046	21	57 588	41 300	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2047	22	58 740	43 371	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2048	23	59 915	45 540	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2049	24	61 113	47 817	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2050	25	62 335	50 207	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2051	26	63 582	52 718	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2052	27	64 854	55 354	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2053	28	66 151	58 121	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2054	29	67 474	61 028	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2055	30	68 823	64 070	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2056	31	70 200	67 283	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2057	32	71 604	70 647	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2058	33	73 036	74 179	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2059	34	74 497	77 869	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2060	35	75 987	81 783	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2061	36	77 506	85 872	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2062	37	79 056	90 165	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2063	38	80 638	94 674	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2064	39	82 250	99 407	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2065	40	83 895	104 378	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2066	41	85 573	109 597	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2067	42	87 285	115 078	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2068	43	89 030	120 830	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2069	44	90 811	126 872	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2070	45	92 627	133 215	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2071	46	94 480	139 878	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2072	47	96 369	146 870	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2073	48	98 287	154 213	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2074	49	100 233	161 924	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717
2075	50	102 268	170 020	0		0	11 788	23 900	23 900	135 586	135 586	13 262	317 183	317 183	302 069	48 717	48 717

Financement prévisionnel 15 PLUS et 25 PLS

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
	PLUS	PLUS	PLS
Fonds propres	1 149 579,18 €	411 980,29 €	737 598,89 €
Subvention BourgesPlus	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CDC Travaux - 40 ans	4 586 135,00 €	1 560 473,00 €	3 025 662,00 €
CDC Foncier - 50 ans	931 566,00 €	327 763,00 €	603 803,00 €
Subvention BourgesPlus	120 000,00 €	120 000,00 €	0,00 €
Subvention Action Logement	356 000,00 €	130 625,00 €	225 375,00 €
Prêt Action logement	1 068 000,00 €	391 875,00 €	676 125,00 €
TOTAL OPERATION	8 211 280,18 €	2 942 716,29 €	5 268 563,89 €
Frais financier	112 393,36	34 252,38	78 140,99
TOTAL PROJET	8 323 673,54	2 976 968,67	5 346 704,88

Simulation financière 5 PLUS, 25 PLS et 10 PLAI ANRU

- Taux livret A : 2 %
- Coût de la construction du projet au m² : 1811,49 €
- Coûts travaux : 5 557 640,00 €
- Frais de gestion: 698 €/log
- Taxe foncière: 500€/log
- Loyer PLUS: 6,45€/m²/an
- loyer PLS: 8,39 €/m²/an
- Location de 13 places de stationnement: 40€/place/mois
- 15% de fonds propres

Prix de revient prévisionnel 5 PLUS et 25 PLS et 10 PLAI ANRU

N° de logements		PLUS		PLAI ANRU		PLS	
Surface utile		Logements		Logements		Logements	
Coût de travaux au m²		379,89		748,00		1946,56	
		12,37%		24,35%		42,73%	
		40					
		3088,00					
		1 811,48 €					

Bilan d'équilibre 5 PLUS et 25 PLS et 10 PLAI ANRU

AN	CHARGES STRUCTURE			CHARGES REMBOURSEMENT										TOTAL			RESULTATS	
	F.G	P.G.R	TFPB	PLAI ANRU 40 ans	PLAI ANRU 50 ans	PLUS 40 ans	PLUS 60 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans	AL 40 ans	RLS 4,90%	Charges	Recettes	Annuel	Cumulé			
2025	0			0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	4 330	12 685	84 300	81 635		
2026	1	12 085		0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	12 900	306 549	289 012	73 533		
2027	2	38 755		0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	13 150	307 508	301 632	96 302		
2028	3	59 530		0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	13 300	308 488	308 147	96 302		
2029	4	40 321		0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	13 504	328 883	313 894	96 302		
2030	5	41 127		0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	13 679	330 851	318 340	96 302		
2031	6	41 950	19 481	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	13 857	333 008	325 098	96 302		
2032	7	42 789	20 455	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	14 037	335 135	330 640	96 302		
2033	8	43 645	21 478	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	14 220	337 335	342 061	96 302		
2034	9	44 518	22 532	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	14 405	339 612	344 134	96 302		
2035	10	45 408	23 679	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	14 592	341 989	345 419	96 302		
2036	11	46 318	24 863	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	14 781	344 409	349 354	96 302		
2037	12	47 243	26 107	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	14 974	346 835	354 409	96 302		
2038	13	48 187	27 412	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	15 169	349 352	360 325	96 302		
2039	14	49 151	28 762	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	15 365	351 959	363 309	96 302		
2040	15	50 134	30 222	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	15 565	354 654	366 386	96 302		
2041	16	51 137	31 733	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	15 768	357 442	369 559	96 302		
2042	17	52 160	33 319	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	15 973	360 325	372 828	96 302		
2043	18	53 203	34 985	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	16 180	363 309	381 708	96 302		
2044	19	54 267	36 735	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	16 391	366 386	385 579	96 302		
2045	20	55 352	38 571	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	16 604	369 559	395 573	96 302		
2046	21	56 459	40 500	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	16 819	372 828	402 864	96 302		
2047	22	57 588	42 525	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	17 038	376 196	407 345	96 302		
2048	23	58 740	44 651	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	17 260	379 665	412 321	96 302		
2049	24	59 915	46 884	0	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	17 484	383 239	417 301	96 302		
2050	25	61 113	49 228	38 965	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	17 711	386 920	424 834	96 302		
2051	26	62 335	51 689	37 805	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	17 942	390 662	429 405	96 302		
2052	27	63 582	54 274	37 005	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	18 175	394 459	434 215	96 302		
2053	28	64 854	56 987	38 564	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	18 411	398 310	438 960	96 302		
2054	29	66 151	59 837	38 074	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	18 650	402 224	443 341	96 302		
2055	30	67 474	62 829	40 474	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	18 893	406 199	448 877	96 302		
2056	31	68 823	65 970	41 005	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	19 138	410 232	454 746	96 302		
2057	32	70 200	69 268	42 357	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	19 387	414 329	460 825	96 302		
2058	33	71 604	72 732	43 331	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	19 639	418 488	467 904	96 302		
2059	34	73 038	76 368	44 328	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	19 893	422 707	474 148	96 302		
2060	35	74 497	80 187	45 347	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	20 150	426 986	481 544	96 302		
2061	36	75 967	84 198	46 390	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	20 411	431 325	486 929	96 302		
2062	37	77 058	88 406	47 457	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	20 677	435 726	492 305	96 302		
2063	38	78 506	92 828	48 540	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	20 948	440 190	497 780	96 302		
2064	39	80 838	97 488	49 686	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	21 222	444 722	503 260	96 302		
2065	40	82 250	102 341	50 808	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	21 498	449 320	508 746	96 302		
2066	41	83 805	107 458	51 978	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	21 777	453 997	513 980	96 302		
2067	42	85 573	112 831	53 172	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	22 059	458 756	519 377	96 302		
2068	43	87 285	118 473	54 365	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	22 345	463 591	524 800	96 302		
2069	44	89 030	124 386	55 646	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	22 635	468 506	529 969	96 302		
2070	45	90 811	130 616	56 926	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	22 929	473 505	535 325	96 302		
2071	46	92 627	137 147	58 235	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	23 228	478 589	540 780	96 302		
2072	47	94 480	144 004	59 575	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	23 531	483 750	545 935	96 302		
2073	48	96 369	151 204	60 945	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	23 838	489 000	550 722	96 302		
2074	49	98 297	158 765	62 348	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	24 141	494 441	555 181	96 302		
2075	50	100 263		63 780	0	42 350	5 407	21 104	3 970	133 225	23 900	23 833	24 445	500 000	560 196	96 302		

Financement prévisionnel 5 PLUS et 10 PLAI ANRU

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
ANRU	PLUS	PLAI ANRU	PLS	
Fonds propres	78 000,00 €	78 000,00 €	0,00 €	
Subvention BourgesPlus	1 229 033,09 €	290 171,42 €	750 284,52 €	
CDC Travaux - 40 ans	100 000,00 €	100 000,00 €	0,00 €	
CDC Foncier - 50 ans	4 676 617,00 €	1 188 072,00 €	2 972 976,00 €	
Subvention BourgesPlus	894 404,00 €	180 233,00 €	603 803,00 €	
Subvention Action Logement	40 000,00 €	0,00 €	0,00 €	
Prêt Action Logement	269 375,00 €	44 000,00 €	225 375,00 €	
	906 125,00 €	132 000,00 €	676 125,00 €	
TOTAL OPERATION	8 193 554,09 €	1 934 476,42 €	5 268 563,52 €	
Frais financier	105 011,40	16 411,99	77 211,50	
TOTAL PROJET	8 298 565,49	1 950 888,41	5 345 775,02	

Sous réserve AMI 2024

Comité d'engagement et d'investissement

- Propositions :

Valider le scenario de financement

Valider le programme et le prix de revient
prévisionnel ainsi que le plan de financement

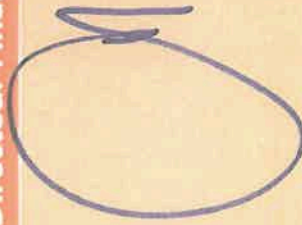
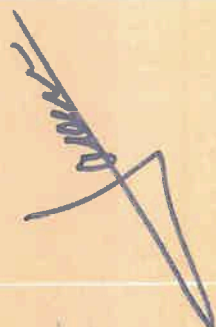
Autoriser à presenter le dossier en bureau

Comité d'engagement et d'investissement

- Propositions :

- accord pour réaliser 10 PLAI AVEC

- représenter la dossier en CFI (approuver le TS, réduire le coût de la place à 30€/mois place maximum, réduire les S+ de différents types)

Benoit Lemaigre Directeur Général	Jean-luc Pinson Directeur général adjoint, Directeur Financier	Michael Philibert Directeur Commercial et proximité	Emilie Laraine Directrice juridique	Olivier Schubnel Directeur Technique et développement
				

CEI 17/04/2024, Le bon Pasteur

Construction neuve de 40 logements collectifs, à Bourges



CEI 15/05/2024, Le bon Pasteur

Construction neuve de 40 logements collectifs, à Bourges



Localisation du projet

- Localisé au cœur de la ville de BOURGES,
- Situé au cœur du centre historique,
- A proximité de la Gare, du jardin des Prés Fichaux et du centre commercial Avaricum
- 33 Rue Jean Jaurès, Bourges (18000),

BON PASTEUR - Plan de situation



Référence cadastrale 000 HV 922 - 33 AV JEAN JAURES 18 000 BOURGES

Terrain et mode d'acquisition

- Pleine propriété de Val de Berry :
→ Acquisition prévue au 4ème trimestre 2024
auprès de la SEM TERRITORIA pour un montant de
450 000 €.
- Situation Cadastreale : 000 HV 1005



Programme du projet, Le Bon Pasteur

- 40 logements collectifs sociaux à Bourges (18)
- Site : Le bon Pasteur, créé en 1839 dans le centre historique de Bourges dans le but d'accueillir des jeunes femmes mineures condamnées par la justice à un emprisonnement.
- Projet : Réalisation de 40 logements collectifs sociaux sur le territoire de la commune de Bourges.



Programme du projet, Le Bon Pasteur

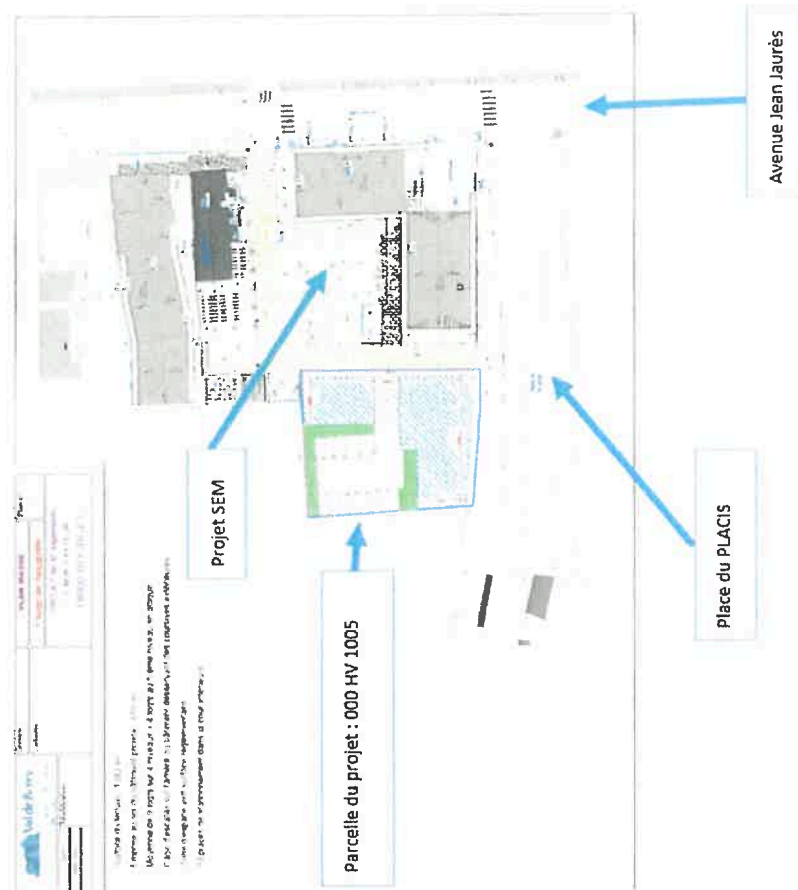
- 40 logements collectifs sociaux à Bourges (18)

- **Projet** : 2 études ont été menées de front :

- 10 PLAI ANRU, 25 PLS et 5 PLUS (répartition retenue dans le cadre du CEI du 17/04/2024)

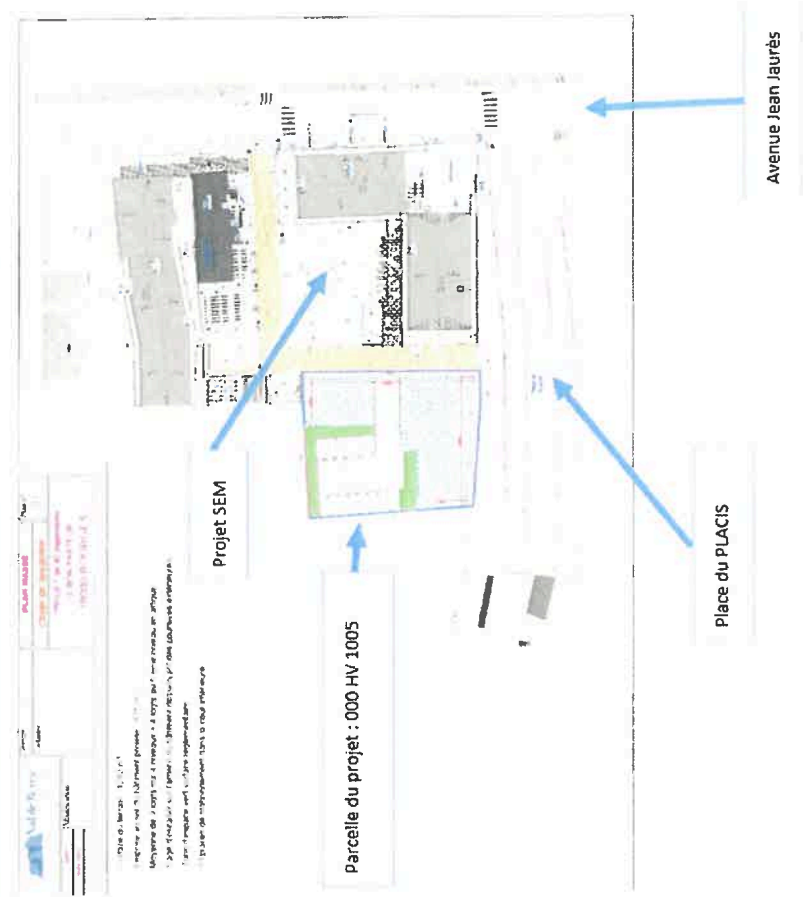
- **Les grands axes du programme** :

- Une parcelle foncière de 1282 m²
- Une emprise au sol bâtie de 675 m²
- 5 niveau dont le dernier en attique
- Bâtiment en forme de L
- Hall traversant avec 13 places de parking en cour intérieur
- Espaces verts

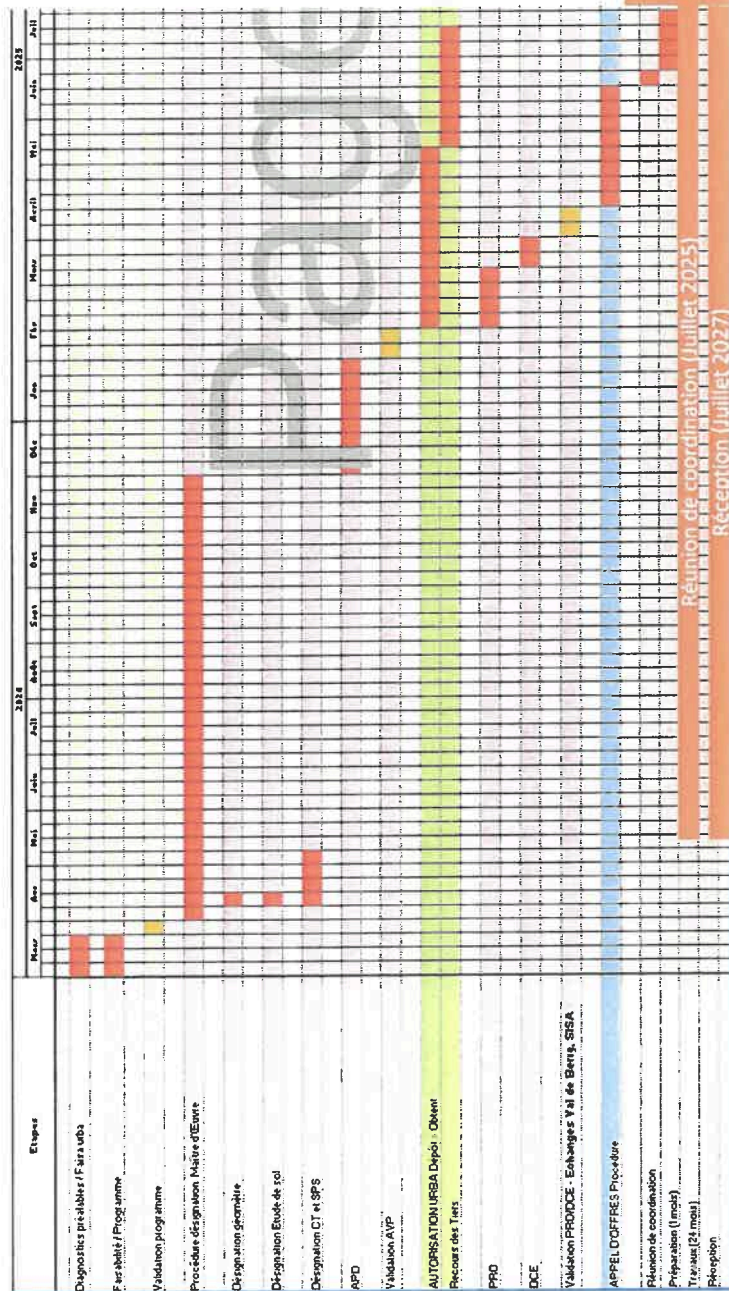


Programme du projet, Le Bon Pasteur

- Les grands axes du programme :
 - Une typologie de logement qui varie du T2 (59m²) au T4(84m²) en passant par le T3 de 73m² (revue suite au CEI du 17/04/2024)
 - Mise en place d'ascenseur
 - Balcons ou jardinet (pour les rez de jardin)
 - Locaux poubelles, poussettes, vélos et d'entretien
 - Hall d'entrée avec sas sécurisé (pass vigik + interphonie)
 - RE 2020



Planning du projet, Le Bon Pasteur



Simulation financière 5 PLUS, 25 PLS et 10 PLAI ANRU

- Taux livret A : 2 %
- Coût de la construction du projet au m² : 1 733,75 €
- Coûts travaux : 5 414 050,00 €
- Frais de gestion: 698 €/log
- Taxe foncière: 500€/log
- Loyer PLAI : 5,76 €/m²/an
- Loyer PLUS: 6,45€/m²/an
- Loyer PLS: 8,45 €/m²/an
- Location de 13 places de stationnement: 30 €/place/mois
- 15% de fonds propres

Prix de revient prévisionnel 5 PLUS et 25 PLS et 10 PLAI ANRU

NB de logements	Surface utile	Coût de travaux au m²	PLUS				PLAI ANRU				PLS			
			48	2045,00	1733,18 €	Logements	5	12,48%	Logements	10	24,48%	Logements	25	42,48%
			€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM
FONCIER														
Terrain			947 637,00	1 018 637,00	988 873,14	118 885,16	128 846,78	123 422,84	232 051,61	248 439,71	238 753,40	586 637,00	640 150,50	626 797,20
Frais de bornage			450 000,00	450 000,00	450 000,00	633,00	756,00	667,82	110 205,00	110 205,00	110 205,00	282 625,00	282 625,00	282 625,00
Sondages			5 000,00	6 000,00	5 416,42	0,00	0,00	0,00	1 224,50	1 469,40	1 291,65	3 142,50	3 466,75	3 466,75
Lot n°12 - Espaces verts			10 000,00	12 000,00	10 832,63	1 260,00	1 510,20	1 335,63	2 446,00	2 938,80	2 583,70	6 285,00	7 542,00	6 913,50
Lot n°15 - VRD			50 000,00	60 000,00	54 164,13	6 300,00	7 560,00	6 678,16	12 446,00	14 934,00	12 918,48	31 425,00	37 710,00	34 807,50
Bornements			200 000,00	240 000,00	216 658,50	25 300,00	30 360,00	26 712,06	48 980,00	58 776,00	51 673,00	126 700,00	150 840,00	138 270,00
Électricité			10 000,00	12 000,00	10 832,63	1 260,00	1 510,20	1 335,63	2 446,00	2 938,80	2 583,70	6 285,00	7 542,00	6 913,50
Alcatel			30 000,00	36 000,00	32 498,48	3 780,00	4 536,00	4 009,89	7 347,00	8 816,40	7 751,06	18 885,00	22 626,00	20 740,50
France Telecom			10 000,00	12 000,00	10 832,63	1 260,00	1 510,20	1 335,63	2 446,00	2 938,80	2 583,70	6 285,00	7 542,00	6 913,50
Éau			15 000,00	18 000,00	16 249,24	1 890,00	2 268,00	2 003,45	3 873,50	4 648,20	4 068,20	9 827,50	11 313,00	10 370,25
Taxes d'urbanisme			40 000,00	48 000,00	43 331,30	5 040,00	6 048,00	5 342,52	9 790,00	11 748,00	10 334,78	25 140,00	28 560,00	26 454,00
TA			20 000,00	24 000,00	21 665,65	2 520,00	3 024,00	2 671,26	4 868,00	5 841,60	5 167,36	12 570,00	14 282,00	13 027,00
RAP			80 000,00	96 000,00	86 662,60	10 080,00	12 096,00	10 685,04	19 592,00	23 515,20	20 669,58	50 280,00	57 336,00	52 500,00
caue			2 637,00	3 164,40	2 842,27	321,18	385,41	338,84	621,31	745,57	655,48	1 584,50	1 800,00	1 653,98
PFAC			6 534 762,50	8 042 762,50	7 387 372,29	888 039,67	1 065 647,61	935 881,85	1 330 970,88	1 597 166,07	1 404 174,30	3 418 741,86	4 008 890,34	3 757 316,14
Fondations			236 850,00	284 220,00	258 887,80	30 232,08	36 278,50	31 884,84	58 482,12	70 178,54	61 686,04	150 065,00	180 102,90	165 004,38
Lot n°1 - Gros Œuvre			4 926 260,00	5 910 300,00	5 335 437,15	623 638,65	748 243,98	657 831,17	1 200 163,73	1 447 432,48	1 272 534,30	3 055 516,63	3 714 823,50	3 405 071,68
Lot n°2 - Revêtement						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°3 - Charpente						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°4 - Couverture						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°5 - Menuiseries extérieures						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°6 - Menuiseries intérieures						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°7 - Plomberie isolation						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°8 - Électricité						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°10 - Peinture						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°11 - Carrelage Faïence						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°13 - Isolation des combles						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°14 - Nettoyage						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impôts			270 702,50	324 843,00	293 247,28	34 270,04	41 125,13	36 155,64	66 295,04	79 554,26	69 941,27	170 136,52	204 163,82	187 150,17
HONORAIRES														
architecte			789 837,00	901 004,47	794 786,06	85 065,97	114 067,16	100 284,04	168 247,20	199 489,64	175 390,81	471 001,00	568 281,31	519 091,20
contrôle technique			405 772,50	486 927,00	450 963,20	54 117,50	64 941,00	56 209,97	114 067,09	138 881,23	120 341,41	302 786,02	351 285,62	322 011,82
étude d'opération			125 000,00	150 000,00	135 000,00	16 200,00	19 440,00	17 000,00	30 600,00	36 720,00	32 040,00	80 640,00	96 768,00	88 176,00
étude d'audits			24 000,00	28 800,00	26 280,00	3 153,17	3 783,80	3 335,17	6 000,00	7 200,00	6 336,00	15 840,00	19 008,00	17 424,00
étude de faisabilité			14 000,00	16 800,00	15 120,00	1 815,00	2 178,00	1 936,50	3 400,00	4 080,00	3 592,00	8 960,00	10 752,00	9 876,00
étude de programmation C.P.S			5 000,00	6 000,00	5 416,42	645,00	774,00	685,82	1 234,00	1 480,80	1 305,12	3 264,00	3 916,80	3 585,60
étude de programmation P.S			3 000,00	3 600,00	3 249,85	390,00	468,00	409,00	734,70	881,64	775,11	1 962,00	2 354,40	2 156,40
Frais de Publication			73 000,00	87 600,00	79 800,00	9 516,00	11 419,20	10 066,64	18 247,20	21 896,64	19 303,68	48 262,00	57 914,40	52 818,40
indemnisation dialogue contractuel						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dommages ouillage						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Révision 5% par an			284 237,63	341 085,15	307 600,65	36 064,46	43 181,36	37 903,63	66 295,04	79 554,26	69 941,27	170 136,52	204 163,82	187 150,17
TOTAL OPERATION			7 417 345,18	8 797 336,62	7 878 421,13	938 039,39	1 131 842,43	987 831,08	1 788 976,90	2 128 433,17	1 881 736,84	4 681 813,38	5 519 844,17	5 098 732,23

Bilan d'équilibre 5 PLUS et 25 PLS et 10 PLAI ANRU

AN	CHARGES STRUCTURE				CHARGES REMBOURSEMENT				AL 40 ans	RLS 4,80%	TOTAL Charges	TOTAL Recettes	RESULTATS	
	F.G.	P.G.R	PLAI ANRU 40 ans	TFPB	PLUS 40 ans	PLUS 50 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans					Annuel	Cumulé
2025	0	12 665	0	0	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	4 212	12 665	91 717	79 052	79 052
2026	1	38 755	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	12 635	290 171	281 096	69 970	69 970
2027	2	30 530	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	12 635	298 376	287 187	57 761	57 761
2028	3	40 321	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	12 666	300 320	293 399	50 800	50 800
2029	4	40 321	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	12 666	301 303	298 706	40 203	40 203
2030	5	41 127	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	13 134	321 245	305 101	33 059	33 059
2031	6	18 950	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	13 305	323 202	310 593	20 450	20 450
2032	7	42 769	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	13 477	325 225	316 183	11 408	11 408
2033	8	43 645	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	13 653	327 316	321 675	5 965	5 965
2034	9	44 518	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	13 830	329 463	327 668	4 150	4 150
2035	10	45 408	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	14 010	331 723	333 988	5 994	5 994
2036	11	46 316	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	14 192	334 040	336 571	5 550	11 524
2037	12	47 243	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	14 377	336 439	345 683	9 244	20 768
2038	13	48 187	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	14 563	338 923	351 905	12 962	33 760
2039	14	49 151	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	14 753	341 496	358 240	16 744	50 494
2040	15	50 134	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	14 945	344 160	364 688	20 628	71 022
2041	16	51 137	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	15 139	346 920	371 252	24 332	95 354
2042	17	52 160	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	15 336	349 781	377 835	28 154	123 508
2043	18	53 203	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	15 535	352 746	384 736	31 982	155 499
2044	19	54 267	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	15 737	355 820	391 663	35 843	191 342
2045	20	55 352	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	15 942	359 006	398 713	39 705	231 047
2046	21	56 459	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	16 149	362 314	405 890	43 576	274 623
2047	22	57 589	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	16 359	365 744	413 186	47 452	322 075
2048	23	58 740	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	16 571	369 303	420 633	51 330	373 405
2049	24	59 915	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	16 787	372 987	428 203	55 208	428 613
2050	25	61 113	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	17 005	376 811	435 912	59 080	487 693
2051	26	62 335	0	41 047	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	17 226	380 886	443 759	62 942	550 635
2052	27	63 582	38 865	37 805	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	17 450	385 045	451 746	66 788	617 423
2053	28	64 854	38 874	38 874	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	17 677	389 303	459 878	70 619	688 042
2054	29	66 151	39 564	39 564	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	17 907	393 680	468 156	74 450	762 492
2055	30	67 474	40 474	40 474	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	18 140	398 113	476 582	78 281	840 773
2056	31	68 823	41 405	41 405	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	18 375	402 698	485 161	82 106	922 879
2057	32	70 200	42 357	42 357	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	18 614	407 451	493 894	85 927	1 008 806
2058	33	71 604	43 331	43 331	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	18 856	412 865	502 784	89 645	1 098 451
2059	34	73 038	44 328	44 328	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	19 101	417 939	511 834	93 298	1 191 749
2060	35	74 497	45 347	45 347	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	19 350	423 623	521 047	96 947	1 288 696
2061	36	75 987	46 390	46 390	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	19 601	428 968	530 426	100 585	1 389 281
2062	37	77 506	47 457	47 457	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	19 856	434 973	539 873	104 212	1 493 493
2063	38	79 056	48 549	48 549	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	20 114	441 640	549 693	107 829	1 601 322
2064	39	80 638	49 668	49 668	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	20 376	448 987	559 587	111 338	1 712 660
2065	40	82 250	50 808	50 808	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	20 640	456 917	569 800	114 783	1 827 443
2066	41	83 895	51 976	51 976	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	20 909	465 434	579 914	118 166	1 945 609
2067	42	85 573	53 172	53 172	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	21 181	474 549	590 352	121 497	2 067 106
2068	43	87 285	54 395	54 395	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	21 456	484 263	600 579	124 772	2 191 878
2069	44	89 030	55 646	55 646	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	21 735	494 567	611 768	128 000	2 319 878
2070	45	90 811	56 926	56 926	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	22 017	505 464	622 808	131 119	2 450 997
2071	46	92 627	58 235	58 235	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	22 304	516 958	631 613	134 181	2 585 178
2072	47	94 480	59 573	59 573	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	22 594	529 149	641 019	137 194	2 722 372
2073	48	96 369	60 943	60 943	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	22 887	541 836	650 945	140 156	2 862 528
2074	49	98 297	62 340	62 340	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	23 185	554 281	661 476	143 065	2 995 593
2075	50	100 263	63 760	63 760	21 065	4 064	128 676	23 820	23 034	23 485	567 366	672 716	145 926	3 131 519

Financement prévisionnel 5 PLUS et 25 PLS et 10 PLAI ANRU

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
ANRU	PLUS	PLAI ANRU	PLS	
Fonds propres	78 000,00 €			
Subvention BourgesPlus	1 198 853,17 €			
CDC Travaux - 40 ans	100 000,00 €	78 000,00 €		0,00 €
CDC Foncier - 50 ans	4 535 424,00 €	283 763,53 €		764 956,83 €
Subvention BourgesPlus	893 743,00 €	100 000,00 €		0,00 €
Subvention Action Logement	40 000,00 €	1 151 517,00 €		2 871 475,00 €
Prêt Action Logement	259 250,00 €	180 476,00 €		600 280,00 €
	875 750,00 €	0,00 €		0,00 €
		98 000,00 €		215 750,00 €
				847 250,00 €
TOTAL OPERATION	7 979 020,17 €	1 891 756,53 €		5 095 711,83 €
Frais financier				
	102 751,82	16 044,14		75 276,33
TOTAL PROJET	8 081 771,99	1 907 800,67		5 174 988,16

Sous réserve AMI 2024

Comité d'engagement et d'investissement

Propositions :

Valider les mises à jour programme et
financement

Autoriser à présenter le dossier en bureau

Comité d'engagement et d'investissement

- Propositions : accord sur les mixes à par du programme et la financer
autour la prestation en bureau

Benoit Lemaigre Directeur Général	Jean-luc Pinson Directeur général adjoint, Directeur Financier	Michael Phi libert Directeur Commercial et proximité	Nathalie Clouet Directrice Des politiques sociales	Emilie Laraine Directrice juridique	Olivier Schubnel Directeur Technique et développement
	excuse		excuse		cs

CEI 17/04/2024, Le bon Pasteur

**Construction neuve de 40 logements
collectifs, à Bourges**

