



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	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Marie-José GONÇALVES	Représentant la Direction Départementale des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
Bruno AGEZ	Commissaire aux Comptes

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

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

.....
La séance est levée à 17 H 05.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

=====

VII – FONCIER

- ECHANGE PATRIMOINE FRANCE LOIRE / VAL DE BERRY

Lors de notre séance du 8 décembre 2023, vous avez autorisé le Directeur Général à entamer des négociations avec France Loire pour un échange de patrimoine. En effet, dans le cadre de la rénovation d'envergure du quartier du Prado envisagé par la ville de Bourges, il semble opportun qu'un seul bailleur soit propriétaire des immeubles composant cet ensemble immobilier. Actuellement, Val de Berry et France Loire ont du patrimoine sur ce quartier.

Description des biens échangés

I. Immeuble cédé par Val de Berry à France Loire.

1°) Dans un ensemble immobilier à usage mixte, d'habitation et professionnel situé(e) à BOURGES (18000), rue du Pré Doulet, situé à BOURGES (18000), 6A, 6B, 6C, 6D et 6E rue du Pré Doulet.

A) comprenant d'une part :

- 108 logements, soit :
 - ° 7 type I
 - ° 11 type II
 - ° 37 type III
 - ° 39 type IV
 - ° 14 type V
- Un local à usage de bureau,
- Stationnements / garages.

B) comprenant d'autre part :

- Trois locaux à usage de bureau,
- Stationnements / garages

Etant ici précisé que : concernant les stationnements et garages sus-visés il s'agit de :

- 81 places de stationnement en sous-sol, 31 garages en sous- sol ainsi que 32 places de stationnement aérien,
- Et un commodat au profit de l'URSAFF pour 11 places en sous-sol.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :
Préfixe Section N° Adresse ou lieudit Contenance
HP 0127 6A RUE DU PRE DOULET
HP 0194 RUE VLADIMIR JANKELEVITCH
HP 0199 RUE VLADIMIR JANKELEVITCH
HP 0206 RUE VLADIMIR JANKELEVITCH
HP 0207 RUE DU CHAMP DE FOIRE
HP 0211 RUE DU CHAMP DE FOIRE
Contenance totale 48 a 53 ca

Références du lotissement - Ledit immeuble édifié sur une parcelle formant le lot numéro 3 du lotissement dénommé NOUVEAU PRADO.

2°) Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété formant le lot 4 du lotissement dénommé lotissement du Nouveau Prado, situé à BOURGES (18000), 2 esplanade du Prado,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :
HP 0195 2 ESP DU PRADO
Contenance totale 21 a 69 ca

REZ-DE-CHAUSSEE

Lot numéro SEPT (7) - Un local d'activité, au rez-de-chaussée, entre entrée A et C avec entrée particulière identifié au plan du rez-de chaussée sous la lettre C
Et les 180 / 10000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

TROISIEME ETAGE

LOT numéro TREIZE (13) :

Un local à usage de bureau situé au 3ème étage, à droite de l'entrée C du bâtiment, à gauche en sortant de l'ascenseur C et à gauche dans le couloir.
Et les 411/10 000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro QUATORZE (14) :

Un local à usage de bureaux situé au troisième étage à droite de l'entrée C du bâtiment, à gauche en sortant de l'ascenseur C, première porte à droite dans le couloir.
Et les 262/10000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro QUINZE (15) :

Un local à usage de cabinet dentaire situé au 3ème étage à droite de l'entrée C du bâtiment, à gauche en sortant de l'ascenseur C, 2ème porte à droite dans le couloir.
Et les 287/10 000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro SEIZE (16):

Palier et couloir d'accès situé au 3ème étage devant et à gauche de l'ascenseur C et escalier de secours à gauche en sortant de l'ascenseur permettant l'accès à l'issue de secours aux étages inférieurs.

Et les 143/10 000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro DIX SEPT (17) :

Un appartement situé au 3ème étage auquel on accède par l'entrée C à droite en sortant de l'ascenseur C, comprenant : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., cellier, dégagements, rangements.

Et les 256/10 000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro DIX NEUF (19):

Un appartement auquel on accède par l'entrée A, situé au 3ème étage à droite en sortant de l'ascenseur A, comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., dégagement, rangements.

Et les 216/10 000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

QUATRIEME ETAGE

LOT numéro VINGT DEUX (22):

Un appartement situé au 4ème étage auquel on accède par l'entrée A du bâtiment à k droite en sortant de l'ascenseur A, comprenant : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C. cellier, dégagement.

Et les 234/10 000èmes de la copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Avec Droits indivis situé à BOURGES (18000), rue Vladimir Jankelevitch, à concurrence de :

- 2.223/10.000èmes attachés au lot de lotissement numéro 4

- 2.893/10.000èmes attachés au lot de lotissement numéro 3

Dans la voie commune affectée au lotissement

Formant le lot 6 du lotissement dénommé lotissement du Nouveau Prado

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

HP 0197 RUE VLADIMIR JANKELEVITCH

HP 0209 RUE DU CHAMP DE FOIRE

Contenance totale 06 a 00 ca

II. Immeubles cédés par France Loire à Val de Berry.

1°) Un ensemble immobilier situé à BOURGES (18000), 1 rue Germaine Tillion, comprenant 48 logements collectifs à usage d'habitation

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

BK 0103 LES GIBJONCS 08 a 83 ca

BK 0104 1 RUE GERMAINE TILLION 09 a 28 ca

Contenance totale 18 a 11 ca

2°) Un ensemble immobilier sis à SANCERRE (18300), Avenue de Verdun, comprenant 60 logements à usage d'habitation répartis en 9 bâtiments collectifs (et 8 maisons individuelles) et 32 garages.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

AK 0596 SUR LE FORT 81 ca

AK 0597 SUR LE FORT 09 a 61 ca

AK 0617 SUR LE FORT 35 a 49 ca

AK 0618 SUR LE FORT 02 a 23 ca

AK 0663 282 AV DE VERDUN 01 ha 55 a 03 ca

Contenance totale 02 ha 03 a 17 ca

Conditions de l'échange

Pour information, en référence à l'article L451-5 du CCH : l'avis du Domaine n'est pas requis pour une cession entre organismes de logement social. Les biens respectifs des deux organismes HLM ont été valorisés 3 245 000 € par les directeurs généraux adjoints des deux organismes (valeur 2024 de l'autofinancement net calculé sur la période 2025 - 2049). Le mode de valorisation a été validé par le Commissaire aux Comptes de Val de Berry.

Il est convenu que chaque partie fasse son affaire de ses emprunts et qu'ils ne soient pas transférer avec les biens.

Le poste de gardien d'immeuble du Prado sera transféré à France Loire avec le patrimoine.

Le commodat avec l'URSAFF et la convention de location de parking au Bourges Basket seront transférés à France Loire.

France Loire mettra à disposition de Val de Berry deux locaux occupés actuellement pour les archives de Val de Berry (anciens documents de Bourges Habitat) : mise à disposition gratuite pendant 5 ans.

Je vous demande d'autoriser le Directeur Général ou son représentant à signer le compromis et l'acte d'échange qui conclura cette opération sans soulte.

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

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le compromis et l'acte d'échange pour conclure cette opération sans soulte.

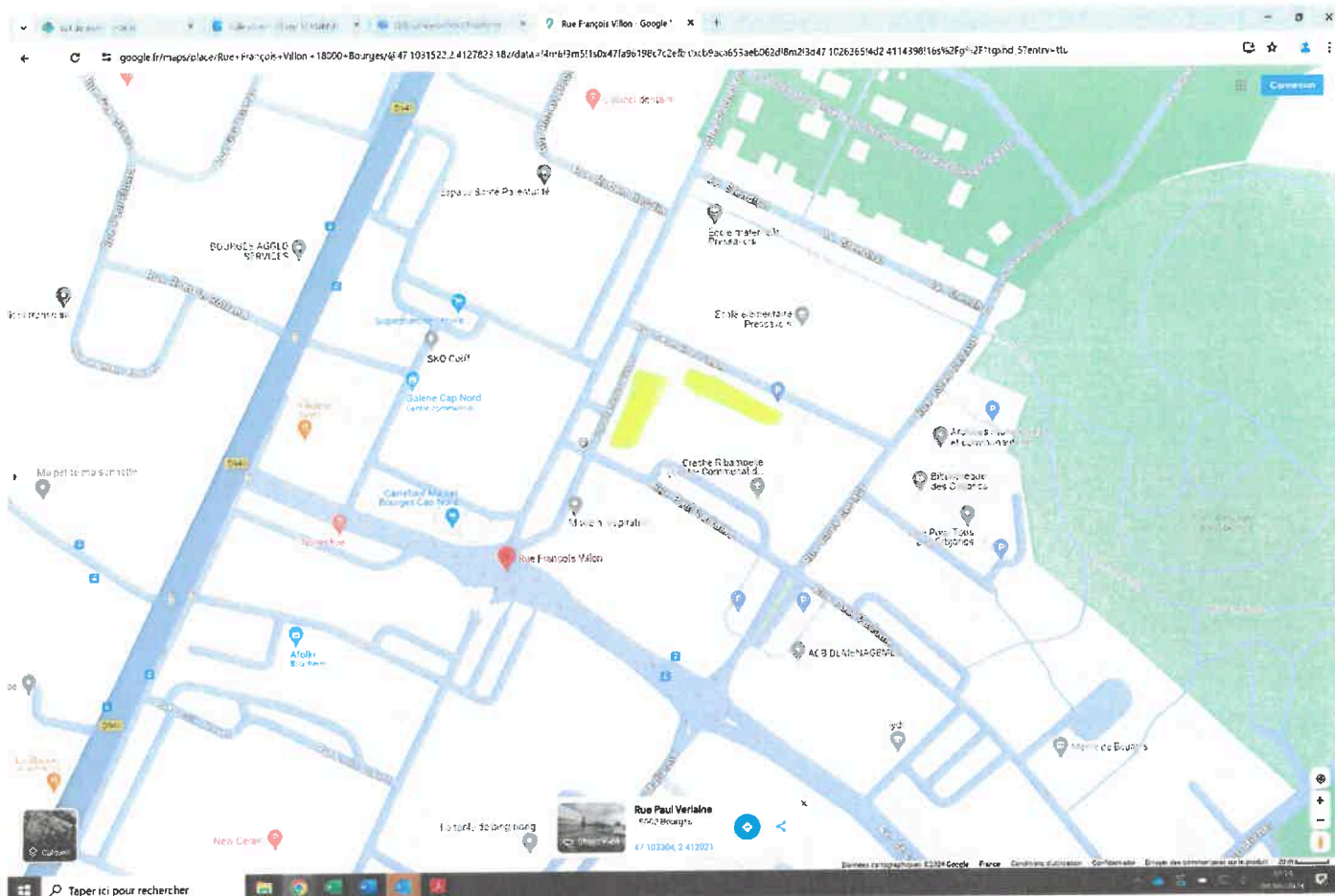
.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE



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

BOURGES RESIDENCE LES FLEURETTES 48 LOGEMENTS

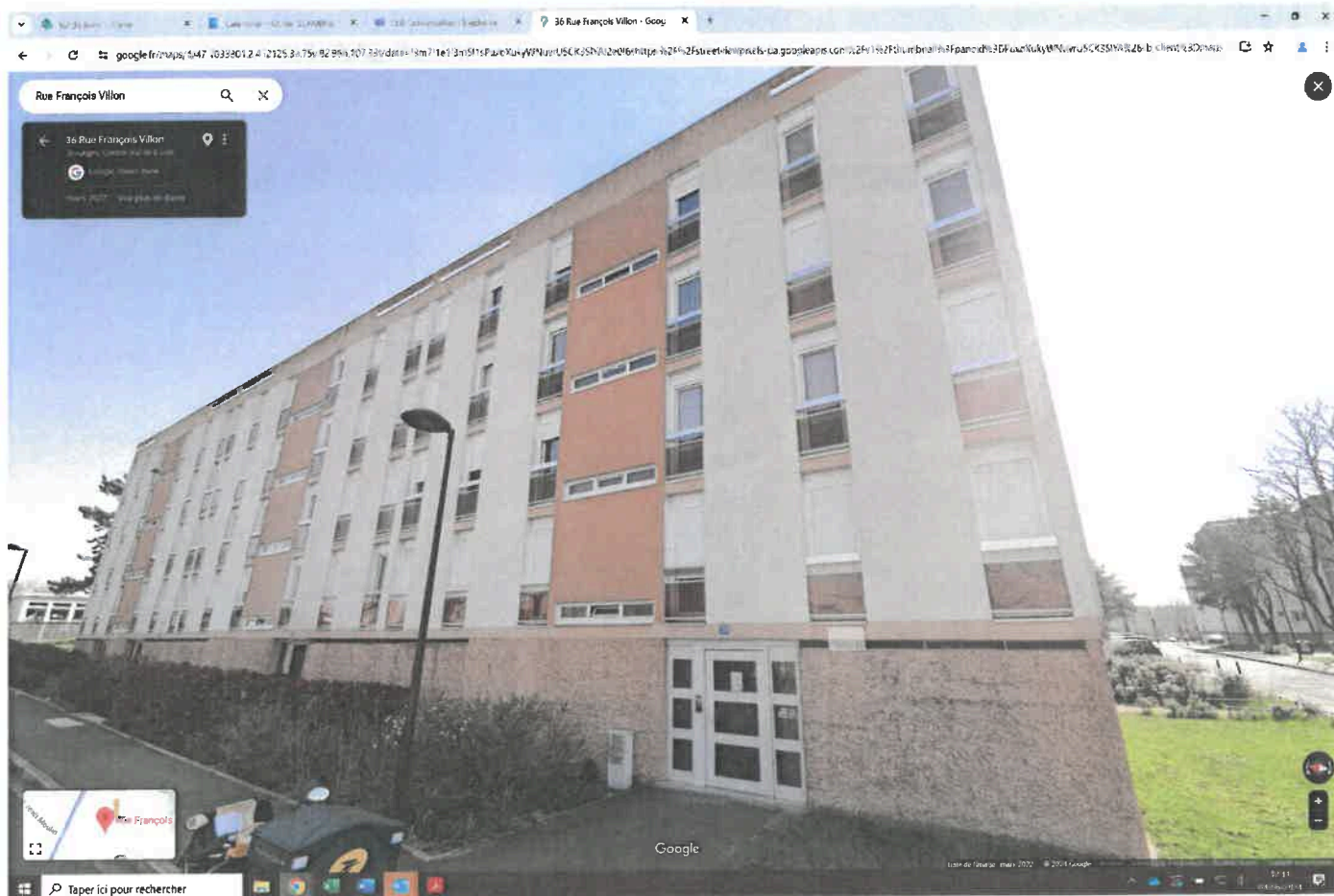


Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 07/06/2024

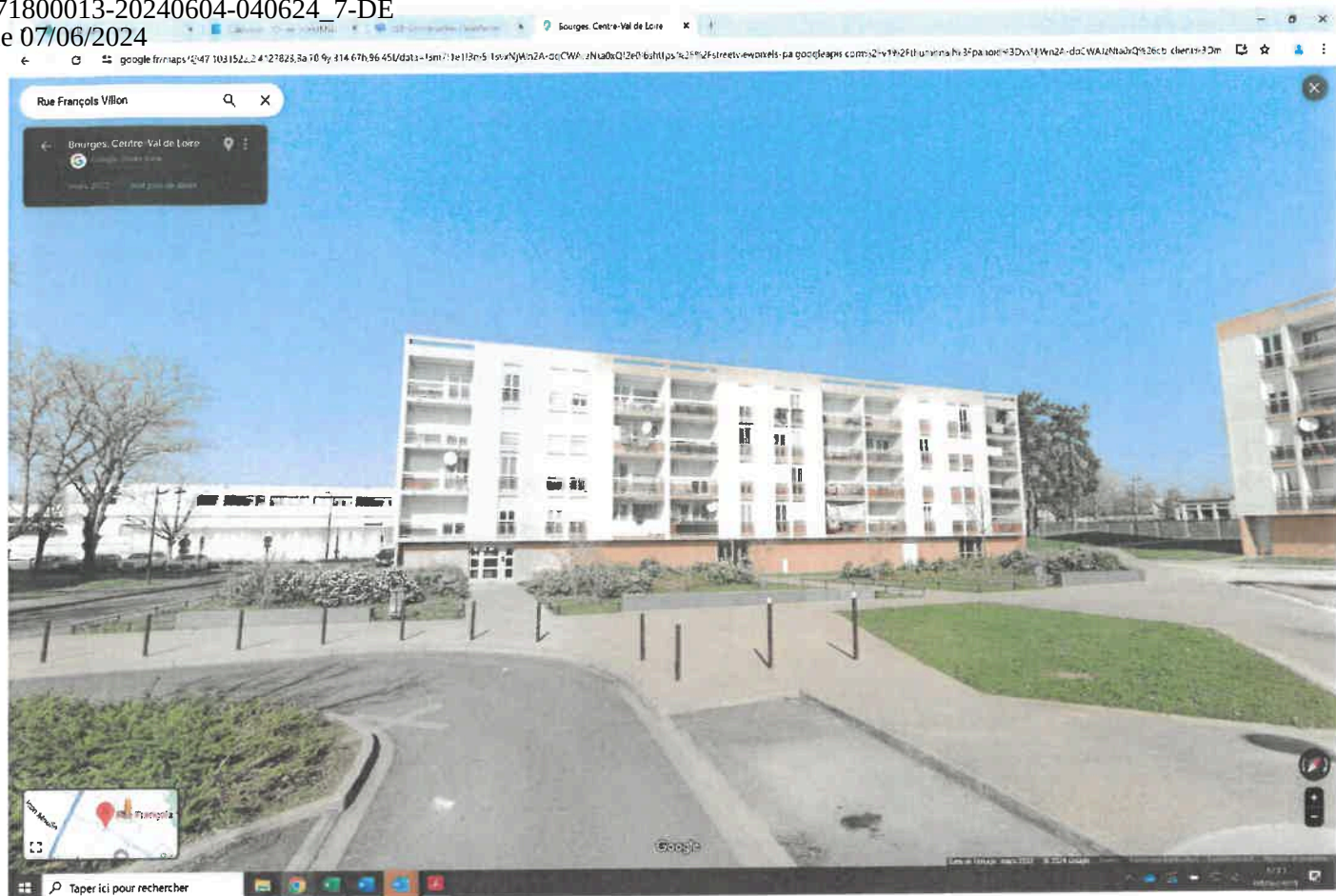
RESIDENCE LES FLEURETTES

36,38, 40 rue François VILLON

18000 Bourges



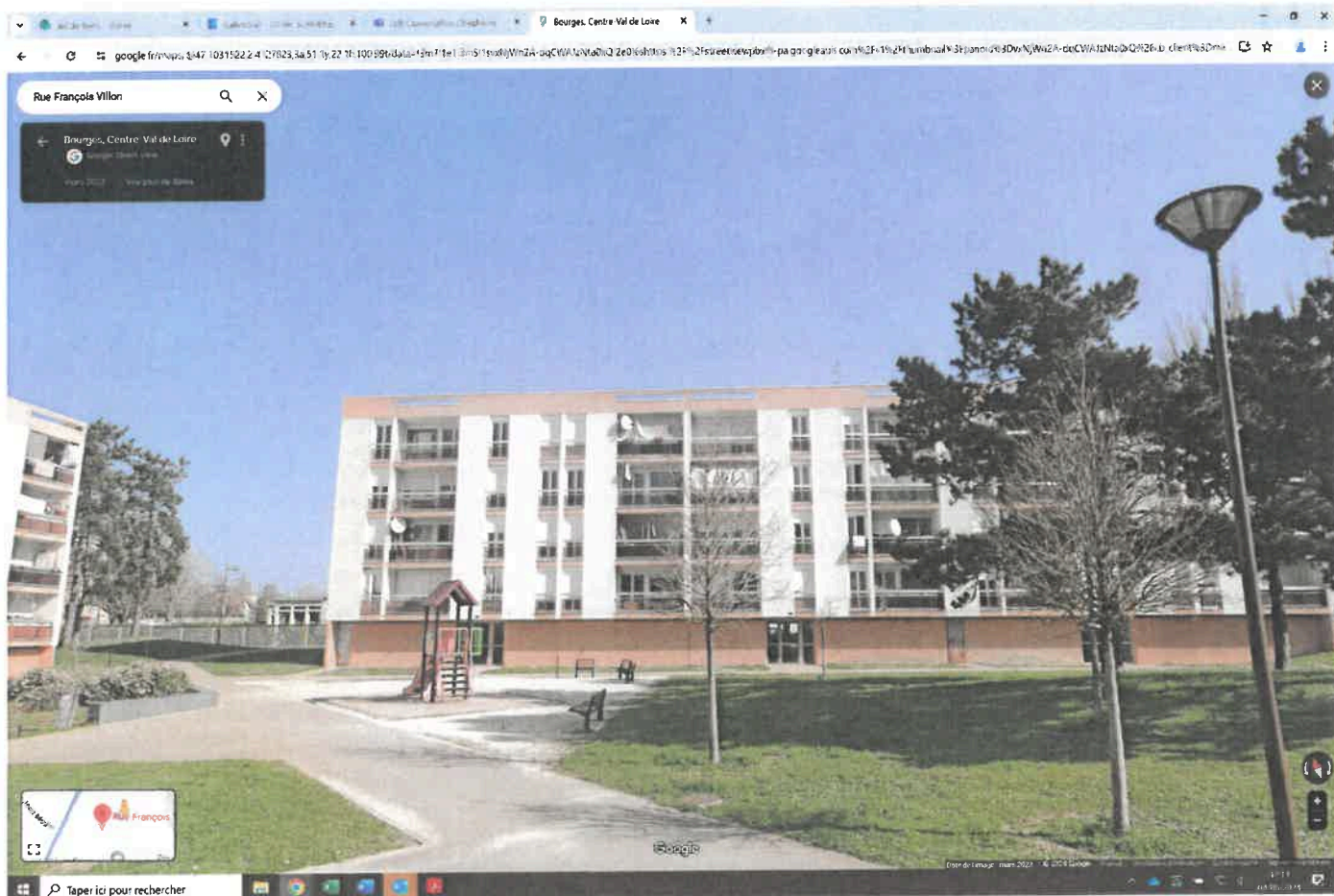
Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 07/06/2024



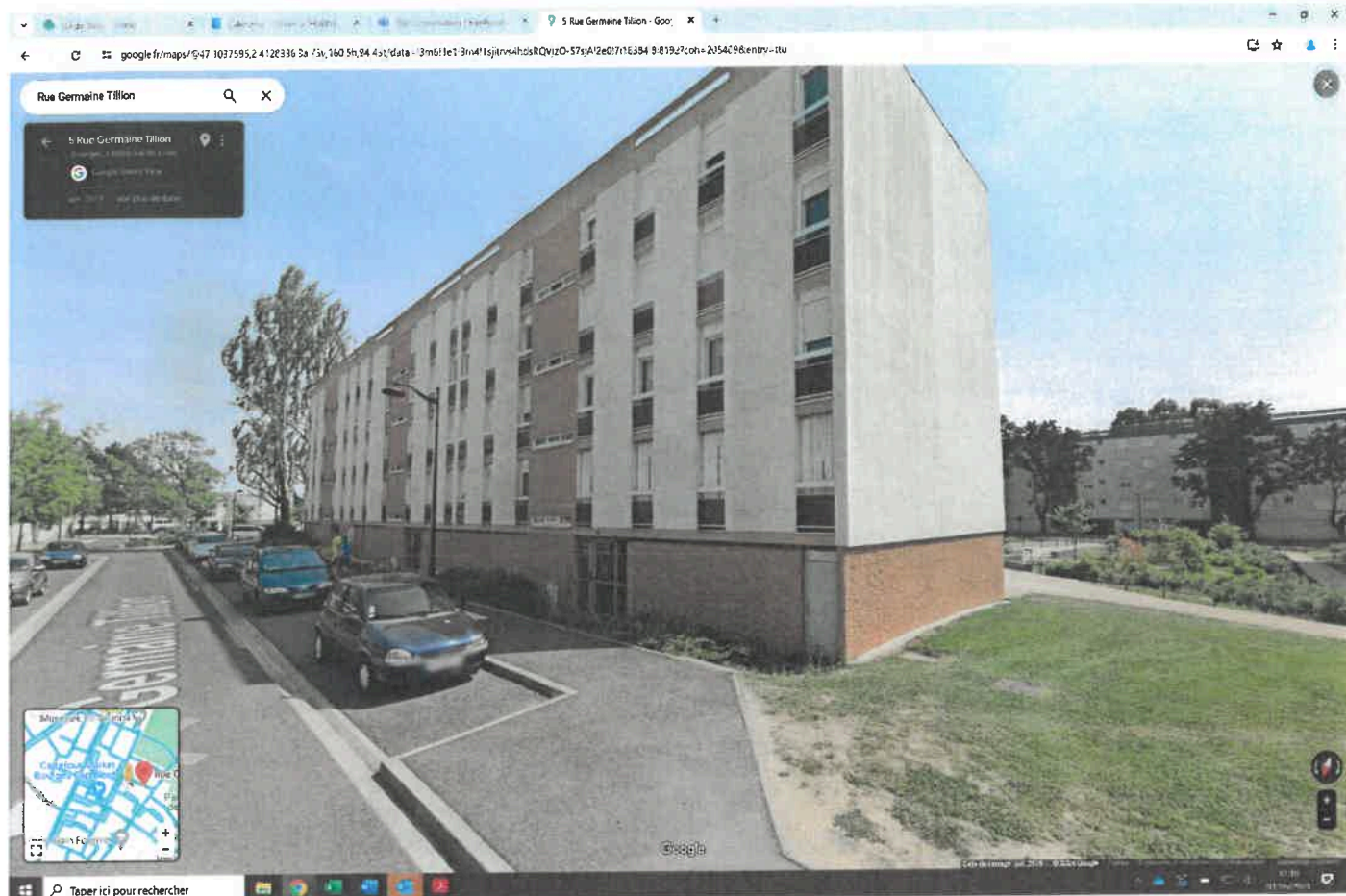
Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 05/06/2024 LES FLEURETTES

1,3,5 rue Germaine TILLION

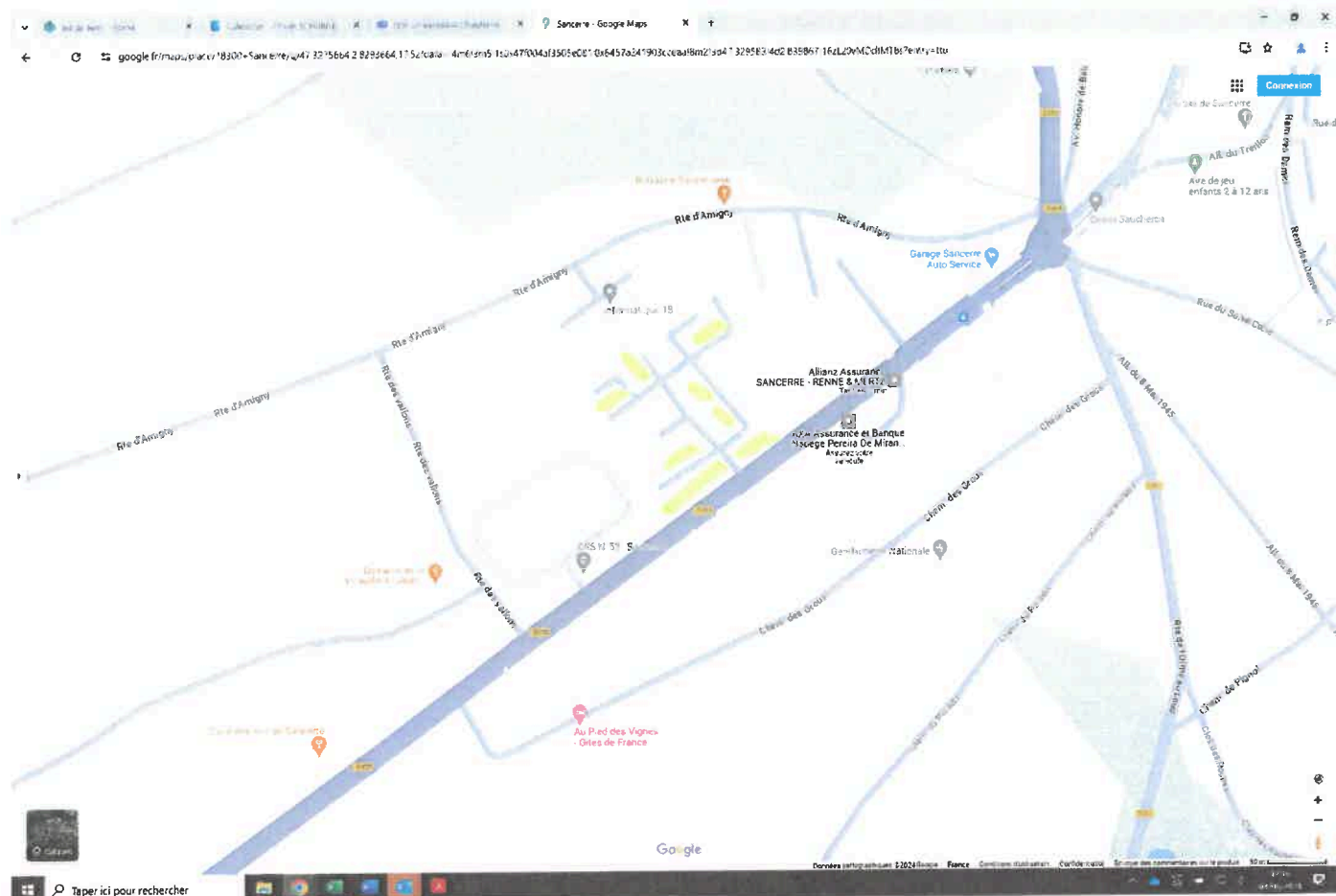
18000 Bourges



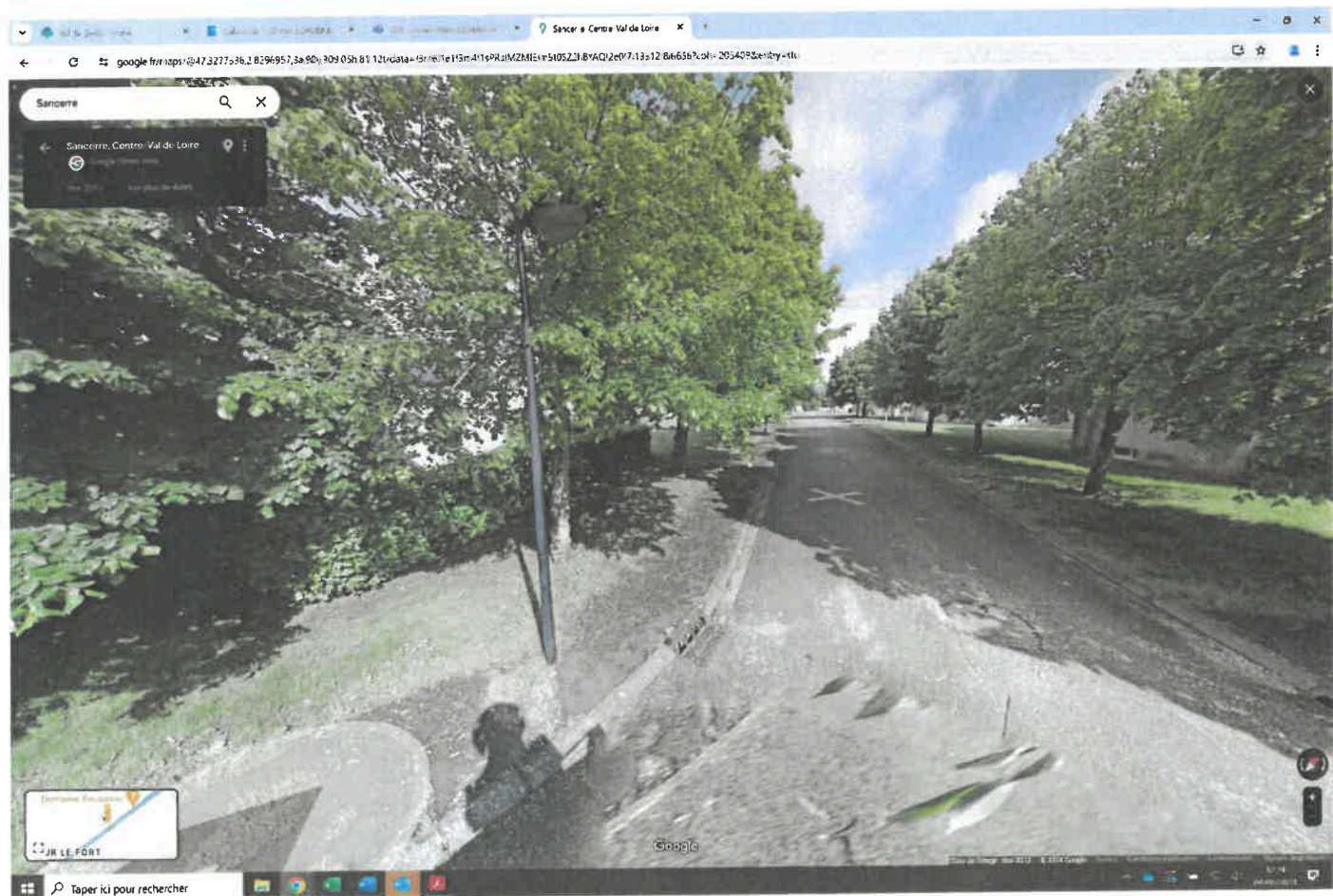
Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 07/06/2024



SANCERRE RESIDENCE JEAN DE LERY 60 LOGEMENTS



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 07/06/2024



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 07/06/2024



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_7-DE
Reçu le 07/06/2024

