



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 5 Janvier 2026 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le Lundi 5 Janvier à 10 Heures, s'est réuni en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Bureau de Val de Berry.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St-Amand-Montrond
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy Secrétaire de Séance
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
-----------------	---

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et Marketing RH
Héloïse CHARLOT	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11H15.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 5 Janvier 2026 à 10 H

=====

**VI - AUTORISATION DU LANCEMENT DE L'OPERATION, DU LANCEMENT DE
LA PHASE CONCEPTION ET DU LANCEMENT DES MARCHES DES
PRESTATAIRES INTELLECTUELS – REHABILITATION THERMIQUE
CITE 3 ET 4 – AVORD**

Lors de la séance du 22 juin 2018, le Conseil d'Administration a validé le PSP fusionné et a autorisé la réalisation de l'opération de réhabilitation des cités 3 et 4 situées à Avord.

Cité 3 : rue le Brix, route de Baugy, rue Saint Exupéry, rue du Général de Gaulle, rue Guynemer, rue Maryse Bastié, rue Nungesser et Coli, rue du Colonel Rozanoff, rue Marin la Meslée (118 logements).

Cité 4 : rue Saint Exupéry (3 logements).

Lors de la séance du 12 décembre 2025, le CEI a donné un avis favorable afin de lancer le projet ainsi que les études et toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation du SPS, du contrôle technique. De plus, il a été décidé par le CEI de valider la deuxième simulation financière, il a aussi demandé la mise en œuvre d'une troisième ligne de quittance.

Le CEI souhaite un coût d'opération maximum de 6 000 000 € TTC, la prestation ITE a été optimisée passant de 17 000 € HT par logement à 16 900 € HT.

Le prix de revient prévisionnel est de 5 990 738.80 € TTC.

En conséquence, je vous demande l'autorisation de lancer l'appel d'offres auprès des entreprises pour les marchés de travaux de ce projet dès la réalisation des pièces techniques par le maître d'œuvre, la validation du plan de financement ainsi que du prix de revient de cette opération.

NOM OPERATION	Réhabilitation 121 logts - AVORD
---------------	----------------------------------

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	3&4 121		
	I H.T	Taux de TVA LASM	Priz de revient Taux Réduit
FONCIER	48 000,00		50 640,00
Branchements			
Devoiemnt réseaux en façade	48 000,00	5,50%	50 640,00
TRAVAUX I	4 809 327,90		5 137 009,83
Réfection toiture • Reprise charpente	968 000,00	10,00%	1 064 800,00
Isolation des combles	160 930,00	5,50%	169 781,15
ITE	2 044 900,00	5,50%	2 157 369,50
Caisson VMC & Reprise gaines & Remplacement des bouches	55 914,56	5,50%	58 989,86
Volets roulants & Menuiseries Exterieures & Portes d'entrée	1 085 700,00	5,50%	1 145 413,50
Boîtes aux lettres	12 100,00	10,00%	13 310,00
Réfection escalier combles	14 100,00	10,00%	15 510,00
Corps thermostatique et régulateur de pression - Tête thermostatique - Purge des réseaux	33 930,00	5,50%	35 796,15
Thermostat	24 200,00	5,50%	25 531,00
Alimentation Chaudière	24 200,00	10,00%	26 620,00
Changement de place des baignoires / Changement des baignoires pour les douches	96 000,00	10,00%	105 600,00
Remplacement des clôtures et des portails existants	177 470,00	10,00%	195 217,00
Imprévus	3% 111 883,34	10,00%	123 071,67
HONORAIRES	600 887,25		653 929,80
Maîtrise d'œuvre sociale	0,6% 30 000,00	10,00%	33 000,00
Maître d'œuvre	8% 375 795,56	10,00%	413 375,12
Diagnostics Amiante	1,7% 77 655,57	10,00%	85 421,12
Contrôle Technique	0,60% 28 184,67	10,00%	31 003,13
Conduite d'opération	1,50% 70 461,67	0,00%	70 461,67
Coordinateur SPS	0,40% 18 789,78	10,00%	20 668,76
REVISION	3% 135 599,24	10,00%	149 159,16
TOTAL OPERATION:	5 593 814,38		5 990 738,80
DATE:	05/11/2025		

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	3 410 228,00 €
Subvention Etat	1 681 900,00 €
Subvention Conseil Départemental	550 000,00 €
Fonds propres	348 610,80 €
TOTAL	5 990 738,80 €

En conséquence, je vous demande l'autorisation du lancement de ce projet, du lancement des études et de toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation du SPS, du contrôle technique, du maître d'œuvre, des prestataires et des différents diagnostics dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits).

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 5
POUR : 5 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

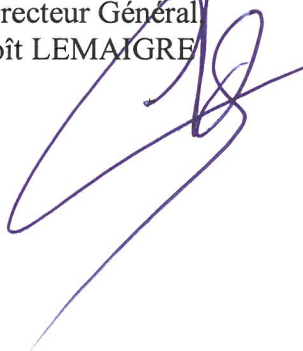
Le Bureau autorise le lancement de l'appel d'offres auprès des entreprises pour les marchés de travaux de ce projet dès la réalisation des pièces techniques par le maître d'œuvre, la validation du plan de financement ainsi que du prix de revient de cette opération.

Le Bureau autorise également le lancement de ce projet, du lancement des études et de toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation du SPS, du contrôle technique, du maître d'œuvre, des prestataires et des différents diagnostics dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits).

.....
Le Secrétaire de Séance,
Bernadette GOIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 5 janvier 2026
Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE



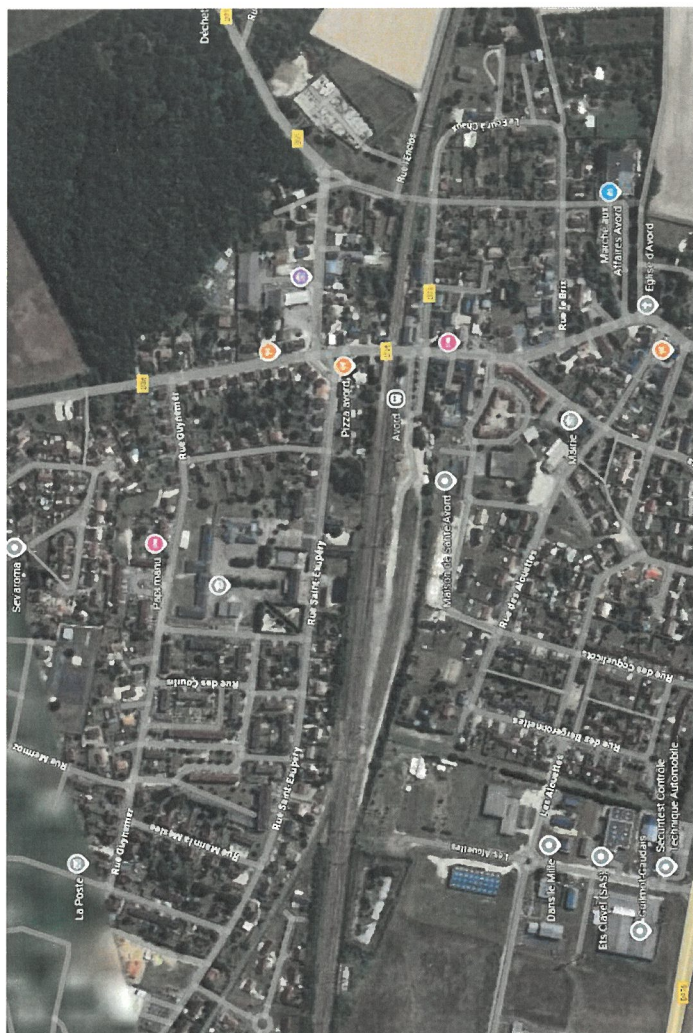
BUREAU – 05 01 2026 AVORD – CITES 3 & 4

Réhabilitation thermique de 121 logements - AVORD



Localisation du projet

- Situé sur la commune d'Avord
- 2 cités réparties sur plusieurs rues :
 - Rue Maryse Bastié
 - Rue Marin la Meslée
 - Rue Saint-Exupéry
 - Rue Nungesser et Coli
 - Rue Guynemer
 - Rue du Général de Gaulle
 - Rue de Baugy
 - Rue du Colonel Rozanoff
 - Rue le Brix



Contexte

- Nécessité de réaliser une réhabilitation thermique sur les deux cités afin de redresser les étiquettes énergétique des logements
 - 121 logements
 - Du T2 au T6
 - Site Occupé

Contexte

- La revue de projet à eu lieu le 05/11/2025 laissant apparaître des demandes supplémentaires concernant les travaux à réaliser
- Le chiffrage de ces travaux indique un dépassement de budget par rapport à ce qui a été fléché dans Visial : 5 800 000 TTC
- Il est nécessaire d'arbitrer sur la situation
 - Augmentation du budget
 - Choix du bouquet de travaux

Option 1 – Respect budget Visial

Travaux prévus

- Réfection des toitures, reprise partielle de la charpente et dépose des cheminées
- Isolation des combles
- Réalisation de l'ITE
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des volets
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Radiateurs : mise en place de robinets thermostatique et installation de thermostat d'ambiance pour la chaudière
- Remplacement du tableau de la chaudière en cave
- Emplacement des baignoires à modifier pour les logements concernés
- Déplacement des télécoms en façade sur la rue concernée
- Escalier combles (pour les logements concernés)

Option 1 – Respect budget Visial

NOM OPERATION		Réhabilitation 121 logts - AVORD		
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL				
Cité		3&4		
Nombre de logements		121		
	I.H.T		Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER	48 000,00			52 800,00
Branchements	48 000,00		10,00%	52 800,00
TRAVAUX I	4 504 246,20			4 809 925,62
Réfection toiture • Reprise charpente	968 000,00		10,00%	1 064 800,00
Isolation des combles	160 930,00		5,50%	169 781,15
ITE	2 057 000,00		5,50%	2 170 135,00
Caisson VMC & Reprise gaines	55 514,56		10,00%	61 506,02
Volets roulants & Menuiseries Exterieures	940 500,00		5,50%	992 227,50
Boîtes aux lettres	10 280,00		10,00%	11 308,00
Réfection escalier combles	14 100,00		10,00%	15 510,00
Corps thermostatique et régulateur de pression - Tête	33 930,00		5,50%	35 796,15
thermostatique - Purgé des réseau	24 200,00		5,50%	25 531,00
Thermostat	24 200,00		10,00%	26 620,00
Alimentation Chaudière	84 000,00		10,00%	92 400,00
Changement/de place des baignoires	131 191,64		10,00%	144 310,80
Imprévus	651 789,75			710 409,14
HONORAIRES	30 000,00		10,00%	33 000,00
Maîtrise d'œuvre sociale	437 305,46		10,00%	481 036,00
Maître d'œuvre	77 853,42		10,00%	86 673,72
Diagnostique Amiante	26 238,27		10,00%	28 862,16
Contrôle Technique	65 536,62		0,00%	65 536,62
Conduite d'opération	17 432,22		10,00%	19 241,44
Coordinateur SPS	131 191,64		10,00%	144 310,80
REVISION	32			
TOTAL OPERATION:		5 335 227,58		5 717 445,56
		22/10/2025	DATE:	

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	3 175 790,00
Subvention Etat	1 681 900,00
Eco-Prêt	
Subvention Conseil Départemental	550 000,00
Subvention FEDER	
Fonds propres	307 239,14
TOTAL	5 714 929,14

Atteinte etude thermique MDE

Atteinte etude thermique MDE

Respect du budget Visial

Delta budget => - 85 070,6 € TTC

Option 2 – Demandes supplémentaires

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité		384	121			
Nombre de logements		I.H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit		
FONCIER		48 000,00		50 640,00		
Branchements		48 000,00	5,50%	50 640,00		
TRAVAUX I		4 821 790,90		5 150 174,53		
Devloement réseaux en façade						
Réfection toiture - Reprise charpente		988 000,00	10,00%	1 064 800,00		
Isolation des combles		160 930,00	5,50%	169 781,15		
ITE		2 057 000,00	5,50%	2 170 135,00		
Caisson VMC & Reprise gaines & Remplacement des bouches		55 914,56	5,50%	58 989,86		
Volets roulants & Menuiseries Exterieures & Portes d'entrée		1 085 700,00	5,50%	1 145 413,50		
Boîtes aux lettres		12 100,00	10,00%	13 310,00		
Réfection escalier combles		14 100,00	10,00%	15 510,00		
Corps thermostatique et régulateur de pression - Tête		33 930,00	5,50%	35 795,15		
Thermostat		24 200,00	5,50%	25 531,00		
Alimentation Chaudière		24 200,00	10,00%	26 620,00		
Changement de place des baignoires / Changement des baignoires		96 000,00	10,00%	105 600,00		
Remplacement des clôtures et des portails existants		177 470,00	10,00%	195 217,00		
Imprévus		112 246,34	10,00%	123 470,97		
HONORAIRES		602 383,45		655 535,47		
Maîtrise d'œuvre sociale		30 000,00	10,00%	33 000,00		
Maître d'œuvre		375 753,56	10,00%	414 433,92		
Diagnostic Amiante		27 682,27	10,00%	30 652,30		
Conseil Technique		28 252,27	10,00%	31 082,59		
Conduite d'opération		79 642,17	0,00%	79 642,17		
Coordinateur SPS		18 633,18	10,00%	20 502,00		
REVISION		135 962,24	10,00%	149 558,46		
TOTAL OPERATION:		5 608 116,58		6 005 908,57		
		DATE:	05/11/2025			

FINANCEMENT PREVISIONNEL

		TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans		3 423 123,00 €
Subvention Etat		1 681 900,00 €
Eco-Prêt	Attente etude thermique MCE	
Subvention Conseil Départemental		550 000,00 €
Subvention FEDER	Attente etude thermique MCE	
Fonds propres		350 886,01 €
TOTAL		6 005 908,57 €

Travaux supplémentaires

- Remplacement des portes d'entrées
- Changement des baignoires pour des douches
- Remplacement des clôtures et des portails existants

Delta budget => + 205 908,57 € TTC

Avis du comité d'investissement et d'engagement

Le CEI du 12 décembre 2025 a donné un avis favorable pour prendre l'option2 en optimisant l'isolation par l'extérieur soit un montant d'opération de 6 000 000 € TTC maximum.

Il a aussi autorisé le lancement de la consultation des prestataires et a demandé la mise en place d'une troisième ligne de quittance.