



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

Points 1 à 8

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 5 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel 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-Présidente du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Philippe CHARRETTE	Membre – 5 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Conseiller Municipal du Subdray
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Laure GUILMET	Membre – Personnalité qualifiée
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny

Christine CHEZE-DHO

Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire
Pouvoir à Hugo LEFELLE

Annette BUREAU

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Pouvoir à Daniel DERET

Auguste DORLEANS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Pouvoir à Daniel DERET

Nicolas LEPAIN

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

Nicole MASSICOT

Membre – Présidente de l'UDAF

Ghislaine DROUET

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND

DDT du Cher

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Jean-Luc PINSON

Directeur Général Adjoint – Directeur Financier

Stéphanie JOUVE

Directrice du Développement Humain et Marketing RH

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique

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 du Directeur Général

.....
La séance est levée à 12 H .

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

=====

VIII - AUTORISATION DE LANCEMENT D'OPERATION

- ST-AMAND-MONTROND – REALISATION DE 4 TERRAINS FAMILIAUX PARCELLE DE LA RAGOTTE

Lors de la séance 25 février 2022, le Conseil d'Administration a permis de lancer les études et toutes les actions pour la réalisation de ce projet de quatre logements familiaux à Saint Amand Montrond. Ce projet était implanté sur les parcelles 120 et 268 en secteur BV.

Lors de la séance du 14 décembre 2022, le Conseil d'Administration a donné son accord afin 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.

Parallèlement, Val de Berry a sollicité le financement via la DIHAL pour la création de terrains familiaux locatifs. La DDT 18 et la Communauté de Communes avaient conscience de la maturité du projet. Cependant, il a été déposé avec l'accord de la DREAL pour le mettre dans les rangs et sur liste d'attente.

La DREAL et la Préfecture de Région l'ont placé en priorité 1 mais le Comité National de revue de projet a demandé le report en 2023 au motif que l'un des terrains était situé en zone SIS (Secteur d'information sur les sols), site d'une ancienne décharge.

La DIHAL a demandé une étude excluant le risque sanitaire pour le futur usage d'habitation, un rapport social précisant les besoins de sédentarisation, l'inscription au schéma départemental de projet ainsi que la modification du PLUI pour une parcelle.

En 2023, le projet a de nouveau été présenté. Toutefois, au vu de la réduction drastique des budgets, l'opération de Saint-Amand-Montrond n'a pas été retenue.

La Communauté de Communes Cœur de France a sollicité Val de Berry en mai 2025 pour reprendre les études du projet sur un nouveau terrain : terrain dit « la Ragotte » lui appartenant.

La future gestion des terrains sera à la charge de la Communauté de Communes.

Le Comité d'Engagement et d'Investissement du 7 novembre 2025 a donné un avis favorable à la poursuite des études et du lancement des consultations et des travaux, a validé également la simulation financière pour les 4 terrains familiaux sous réserve des modalités d'assujettissement à la TFPB.

Le prix de revient prévisionnel est de 755 478,63€ TTC (à TVA 20%).

Terrains Familiaux - SAINT-AMAND MONTROND		
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		
	H.T.	20,00%
FONCIER	181 878,40	218 254,08
Frais de Notaire	2 000,00	2 400,00
Etude de sol VINIRE GEOTECHNIQUE	6 604,40	7 925,28
VRD	141 700,00	170 040,00
BRANCHEMENTS		
EU	8 000,00	9 600,00
Electricité	3 000,00	3 600,00
France Telecom	3 000,00	3 600,00
Eau	8 000,00	9 600,00
TAXES		
Taxes	9 574,00	11 488,80
TRAVAUX	364 533,05	437 439,66
4 constructions de 35 m²	349 788,40	419 746,08
Imprévus et alés de travaux 3%	14 744,65	17 693,58
HONORAIRES	67 792,74	79 188,74
Maitre d'Œuvre ELISE JOLIET	42 700,00	51 240,00
contrôle technique APAVE	5 740,00	6 888,00
conduite opération 2,20%	10 812,74	10 812,74
coordonnateur S.P.S UMAN CONTROL	4 570,00	5 484,00
géomètre NEUILLY	3 970,00	4 764,00
Actualisation 3,0%	17 220,77	20 596,05
TOTAL OPERATION	631 424,97	755 478,53

PLAN DE FINANCEMENT	
Prêt PHARE travaux (40 ans)	573 600,13
Prêt PHARE foncier (50 ans)	181 878,40
Fonds Propres Val de Berry	0,00
TOTAL OPERATION	755 478,53

La Communauté de Communes versera une redevance prévisionnelle par transparence.

REDEVANCE ANNUELLE de l'opération

AN	F.G	P.G.E	TFPB	Dommages ouvrages	prêt PHARE 40 ans	prêt PHARE 50 ans	Assurance	TOTAL Redevance Hors CGLLS	CGLLS 0,40%	TOTAL Redevance
2026	0									
2027	1	1 179	0				52	non calculé		non calculé
2028	2	2 266	0	529	23 398	6 587	106	32 886	132	33 017
2029	3	2 312	0	529	23 398	6 587	110	32 935	134	33 069
2030	4	2 358	0	529	23 398	6 587	114	32 986	137	33 123
2031	5	2 405	0	529	23 398	6 587	119	33 038	140	33 177
2032	6	2 453	0	529	23 398	6 587	124	33 090	142	33 233
2033	7	2 502	8 678	529	23 398	6 587	129	41 823	145	41 968
2034	8	2 552	8 852	529	23 398	6 587	134	42 051	148	42 199
2035	9	2 603	9 029	529	23 398	6 587	139	42 285	151	42 436
2036	10	2 655	9 209	529	23 398	6 587	145	42 523	154	42 677
2037	11	2 709	9 393	529	23 398	6 587	150	42 766	157	42 923
2038	12	2 763	9 581		23 398	6 587	156	42 485	160	42 646
2039	13	2 818	9 773		23 398	6 587	163	42 738	164	42 902
2040	14	2 874	9 968		23 398	6 587	169	42 997	167	43 163
2041	15	2 932	10 168		23 398	6 587	176	43 260	170	43 430
2042	16	2 991	10 371	3 702	23 398	6 587	183	47 231	174	47 405
2043	17	3 050	10 579	3 780	23 398	6 587	190	47 583	177	47 760
2044	18	3 111	10 790	3 859	23 398	6 587	198	47 943	181	48 124
2045	19	3 174	11 006	3 940	23 398	6 587	206	48 310	184	48 494
2046	20	3 237	11 226	4 023	23 398	6 587	214	48 684	188	48 872
2047	21	3 302	11 451	4 107	23 398	6 587	223	49 067	192	49 258
2048	22	3 368	11 680	4 193	23 398	6 587	232	49 457	195	49 652
2049	23	3 435	11 913	4 281	23 398	6 587	241	49 855	199	50 055
2050	24	3 504	12 151	4 371	23 398	6 587	251	50 262	203	50 465
2051	25	3 574	12 394	4 463	23 398	6 587	261	50 677	207	50 884
2052	26	3 645	12 642	4 557	23 398	6 587	271	51 100	212	51 312
2053	27	3 718	12 895	4 653	23 398	6 587	282	51 533	216	51 748
2054	28	3 793	13 153	4 750	23 398	6 587	293	51 974	220	52 194
2055	29	3 869	13 416	4 850	23 398	6 587	305	52 424	225	52 649
2056	30	3 946	13 684	4 952	23 398	6 587	317	52 884	229	53 113

Le montant de la redevance a été validé par courrier du Président de la Communauté de Communes Cœur de France, et fera l'objet d'une validation au conseil communautaire du 3 décembre 2025.

Il conviendra de mettre à jour la convention de partage de frais pour intégrer l'évolution du projet.

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 et du prix de revient de cette opération,
- l'autorisation à réaliser un avenant à la convention de partage de frais.

Emmanuel RIOTTE (ayant le pouvoir de Nicole MASSICOT), Maire de Saint-Amand-Montrond, ne prend pas part au vote.

Nathalie LEMARCHAND, représentante de la Caisse des Dépôts, ne prend pas part au vote.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 19
POUR : 19 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration 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.

Le Conseil d'Administration valide le plan de financement et le prix de revient de cette opération et autorise la réalisation d'un avenant à la convention de partage de frais.

Le Secrétaire de séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 décembre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



A Saint-Amand-Montrond, le 28 OCT. 2025



VAL DE BERRY
MONSIEUR LE PRESIDENT
14 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
18000 BOURGES

Affaire suivie par : Jean-Claude CUVILLIER
Tél. : 02.48 82 11 31

Service : Directeur général des services
✉ jean-claude.cuvillier@cc-coeurdefrance.fr
2025.000554

Objet : : construction de terrains familiaux à Saint-Amand-Montrond, option de financement

Monsieur le Président,

La communauté de communes Cœur de France exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences relevant de la création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis dans la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (article L5214-16 CGCT).

L'accueil des gens du voyage est un enjeu pour le développement du territoire Saint-Amandois. C'est pourquoi l'établissement public souhaite saisir l'opportunité de la révision du schéma départemental pour faire évoluer en profondeur l'accueil des gens du voyage sur le périmètre de la communauté de communes.

Il s'agit dans un premier temps d'installer les populations dites « sédentarisées » sur des terrains familiaux. Val de Berry est un partenaire de premier plan et nous accompagne depuis le début de projet.

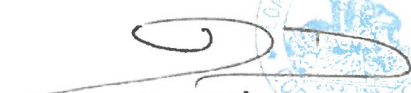
A l'heure d'arbitrer sur le mode de financement, avant le passage en Conseil communautaire du 3 décembre prochain, je vous informe du choix de Cœur de France d'opter pour le système de la redevance. Je vous propose donc de retenir la simulation n°2 : absence de subvention, conduisant à une redevance plus élevée. La simulation n°2 présente une redevance en année 1 de 33 017 €, correspondant à 38 614 € par an en moyenne annualisée sur 12 ans.

Restant à votre disposition pour tout complément d'informations,

Mes équipes se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

Le Président


Daniel BÔNE

CA - 05 12 2025

Terrains Familiaux

Réalisation de 4 terrains familiaux Parcelle de la Ragotte, Saint-Amand Montrond

Parcelles n° 2 et 3 abandonnées

PARCELLE 2

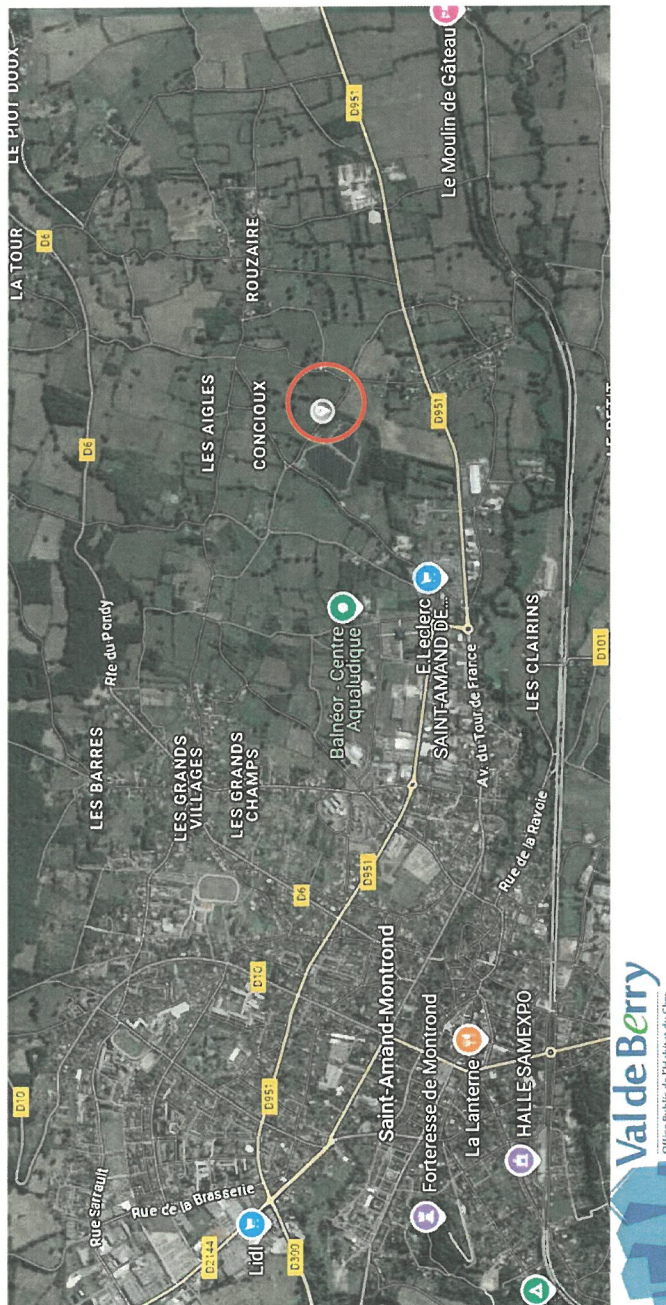
PARCELLE 3

Parcelle retenue - la RAGOTTE



Localisation du projet – Plan Cadastral

- Situé entre rue La Verne Chaplin et le Breuil, 18200 Saint-Amand Montrond
- Parcelle 120 – Section BV



100



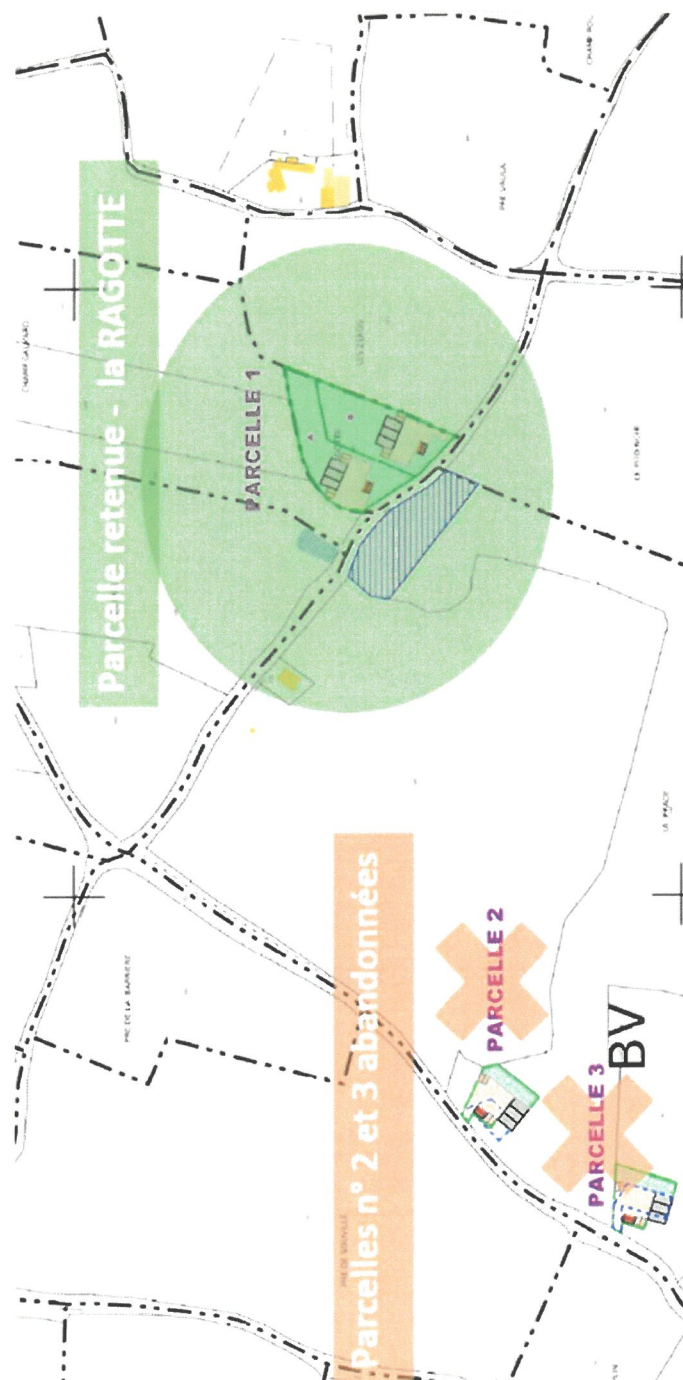
Mise à jour projet - Contexte

- Appel à projet de 2022/2023 n'a pas abouti compte tenu :
 - Non inscription des terrains familiaux au schéma départemental
 - De l'ancienne classification d'une des parcelles initialement prévu (ancienne décharge)
 - PLUI non mis à jour

Mise à jour projet - Contexte

- Réunion avec le DGS M. Cuvillier pour relancer le projet immobilier et identifier de nouvelles parcelles le 30/04/25.
- Les prérequis de la Communauté de Communes sont :
 - Garder la parcelle de la ragotte
 - Redevance auprès de la Commune
 - Pas de subvention versée par la Commune

Mise à jour projet - Contexte



Mise à jour du projet - Reprise

- 4 Terrains familiaux sur une seule parcelle (RAGOTTE)
- PLUI mis à jour & terrain inscrit au schéma départemental
- Gestion future des 4 terrains à la charge de la communauté de commune Cœur de France
- Reprise actuelle de l'APD
- Mise à jour du plan de financement & Validation de la communauté de communes

Planning prévisionnel

- Passage en CEI : 07/11
- Passage en CA : 05/12
- Validation APD : Décembre 2025
- Production des pièces du PC : Décembre 2025

Prix de revient & Financement prévisionnel

Terrains Familiaux - SAINT-AMAND MONTROND				
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL				
	H.T.	20.00%	Commentaires	
FONCIER	181 878,40	218 254,08		
Bail à Construction				
Frais de Notaire	2 602,00	2 400,00		
Etude de sol	6 604,40	7 325,28	Avenant sondages supplémentaires	
VFR	141 782,00	170 040,00	Maj estimation financière (2023>2025)	
BRANCHEMENTS				
EU	6 602,00	9 600,00		
Electricité	2 602,00	3 600,00		
France Telecom	2 602,00	3 600,00		
Eau	6 602,00	9 600,00		
TAXES				
Taxes d'aménagement		0,00		
Taxe d'accordement Espoir		0,00		
Arondi	6 574,00	11 488,80		
TRAVAUX	364 533,05	437 439,66		
4 constructions de 35 m²	349 388,40	419 746,08	Maj estimation financière (2023>2025)	
Imprévis et alis de travaux	14 744,65	17 693,58		
HONORAIRES	67 792,74	79 188,74		
Maitre d'œuvre ELISE JOLLET			Avenant reprise d'études	
SSI	42 700,00	51 240,00		
Contrôle technique APAYE		0,00		
coordiure copiation	5 740,00	6 888,00		
bureau d'étude	10 812,74	10 812,74		
coordonnateur S.F. SUMAN CONTR	4 570,00	5 484,00		
géomètre NEUILLY	3 970,00	4 764,00		
AMC		0,00		
Actualisation	17 220,77	20 596,05		
TOTAL OPERATION	631 424,97	755 478,53		
frais financier		5 242,79		
TOTAL PROJET	636 667,76	760 721,32		

Etat aide à la pierre - 12 places	0,00
Subvention CC Cœur de France	
Prêt PHARE travaux (40 ans)	573 600,13
Prêt PHARE foncier (50 ans)	181 878,40
Fonds Propres Val de Berry	0,00
TOTAL OPERATION	755 478,53

Bilan d'Equilibre – Hypothèses d'exploitation

OPERATION :		Terrains Familiaux - SAINT-AMAND MONTROND Communauté de Communes Clur de France	
PARAMETRES LOCATIFS			
Nb log	4		
Nb gar	0		
Nb parking	0		
Surf utile	140		
SHON	452,00		
Année réf	2025		
Année 1ère I.E.L.	2027		
HYPOTHESES D'EXPLOITATION			
Frais généraux 0,3 %	2 265,44		
évolution annuelle	2,00%		
taux assurance é/m-dev	0,7550		
cout assurance	105,70		
évolution annuelle	4,00%		
taux CGLLS	0,40%		
cout CGLLS	72,48		
évolution annuelle	2,00%		
Taux PGE	1,00%		
différé de 5 ans?	oui		
P.G.E	7 554,79		
évolution annuelle	2,00%		
TFPB estimée	2 600,00		
Taux évolution TFPB	2,10%		
Tx dommages ouvrages	0,60%		
TRC?	oui		
taux TRC	0,30%		
montant	5 289,00		
FINANCEMENT			
Prix Revient	755 479		
Cout travaux	458 036		
Cout foncier	218 254		
Honoraires	79 189		
Financement	755 479		
Etat aide à la pierre - 12 places	252 000		33,36%
Subvention CC Cœur de France	120 000		15,88%
Prêt PHARE foncier (50 ans)	92 321		12,22%
Prêt PHARE travaux (40 ans)	291 158		38,54%
Fonds Propres Val de Berry	0		0,00%
			100,00%
ECHANCIER PREVISIONNEL			
Date O.S	20/04/2026		
Durée Travaux	13 mos		
D.A.T	15/05/2027		
Date 1ère I.E.L	24/07/2027		

voir annués

voir annexes

Bilan d'Equilibre – Calcul Redevance

Terrains Familiaux - SAINT-AMAND MONTROND Communauté de Communes Cœur de France

CALCUL REDEVANCE

REDEVANCE ANNUELLE de l'opération

AN	F.G	P.G.I	TFPB	Démographie	prêt PHARE	prêt PHARE	différence	TOTAL Redevance Murs CELLS	CELLS 0,40%	TOTAL Redevance
			surveillé	40 ans	50 ans					
2025	0									
2026	1	17%	0	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2027	2	2242	0	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2028	3	2242	0	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2029	4	2351	0	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2030	5	2459	0	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2031	6	2459	0	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2032	7	2568	8471	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2033	8	2568	8471	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2034	9	2677	9029	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2035	10	2677	9029	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2036	11	2786	9587	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2037	12	2786	9587	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2038	13	2895	10145	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2039	14	2895	10145	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2040	15	2904	10254	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2041	16	2904	10254	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2042	17	3013	10812	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2043	18	3013	10812	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2044	19	3122	11370	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2045	20	3122	11370	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2046	21	3231	11928	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2047	22	3231	11928	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2048	23	3340	12486	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2049	24	3340	12486	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2050	25	3449	13044	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2051	26	3449	13044	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2052	27	3558	13602	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2053	28	3558	13602	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2054	29	3667	14160	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2055	30	3667	14160	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2056	31	3776	14718	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2057	32	3776	14718	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2058	33	3885	15276	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2059	34	3885	15276	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2060	35	3994	15834	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2061	36	3994	15834	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2062	37	4103	16392	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2063	38	4103	16392	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2064	39	4212	16950	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2065	40	4212	16950	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2066	41	4321	17508	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2067	42	4321	17508	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2068	43	4430	18066	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2069	44	4430	18066	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2070	45	4539	18624	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2071	46	4539	18624	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2072	47	4648	19182	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2073	48	4648	19182	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2074	49	4757	19740	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2075	50	4757	19740	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2076	51	4866	20298	52%	23246	6597	104	22016	132	22007
2077	52	4866	20298	52%	23246	6597	104	22016	132	22007

Moyenne sur 12 ans

1452,55

2221 - 1 euro par m² de habitation

Sous réverse de
l'assujettissement à
l'exonération de la
TFPB

Ratios de la simulation financière

- Coût travaux : 349 788,4 € HT pour 4 constructions de 35m²
hors frais de voirie
- VRD : 141 700 € HT
- Imprévus : 3% (14 744,65€)

Validation de la Communauté de Communes

- Courrier de validation du montant de la redevance de la part du président de la Communauté de Communes Cœur de France
- 5 Décembre : Validation officielle en Conseil Communautaire