



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 6 juin 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-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly - Visio
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
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
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
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)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François

Hugo LEFELLE

Auguste DORLEANS

Guy GONZALES

Fabrice CHOLLET

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Pouvoir à Daniel DERET

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Pouvoir à Claude HENRY

Membre – Conseiller Départemental

Maire de St Martin d'Auxigny

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

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Héloïse CHARLOT

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 25.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

=====

XI - AUTORISATION DE POURSUIVRE LES ETUDES

Construction neuve de 5 logements individuels – Les Courlis - Avord

Lors de la séance 8 décembre 2023, le Conseil d'Administration a validé la désignation du maître d'œuvre qui est le cabinet JOLIET Elise à Bourges et a autorisé le lancement de l'appel d'offres travaux.

Le CEI du 21 mai 2025 a donné un avis favorable sur le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

Le prix de revient prévisionnel est de 875 600,63€ TTC.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nb de logements Surface Utile Coût de travaux au m²	5			PLUS			PLAI		
	379,43			Logements: 4			Logements: 1		
	1821,72			303,90 80,09%			75,53 19,91%		
	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	10% € LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	5% € LASM
FONCIER	40 135,20	46 762,24	43 825,04	32 940,68	38 248,28	36 234,79	7 194,52	8 513,96	7 590,25
Terrain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de bormage	1 775,20	2 130,24	1 936,82	1 421,76	1 706,11	1 563,94	353,44	424,13	372,88
frais nets	500,00	500,00	545,53	400,45	400,45	440,50	99,55	99,55	105,03
sondages (etudez geotechnique)	4 860,00	5 832,00	5 302,46	3 892,37	4 670,84	4 281,61	967,63	1 161,16	1 020,85
Lot n° 12 - Espaces verts	6 500,00	7 800,00	7 091,77	5 205,85	6 247,02	5 726,44	1 294,15	1 552,98	1 365,33
Lot n° 15 - VRD	10 000,00	12 000,00	10 910,41	8 009,00	9 610,80	8 809,90	1 991,00	2 389,20	2 100,51
Branchements						0,00			
gaz	2 500,00	3 000,00	2 727,61	2 002,25	2 402,70	2 202,48	497,75	597,30	525,13
électricité	2 500,00	3 000,00	2 727,61	2 002,25	2 402,70	2 202,48	497,75	597,30	525,13
France Telecom	2 500,00	3 000,00	2 727,61	2 002,25	2 402,70	2 202,48	497,75	597,30	525,13
eau	2 500,00	3 000,00	2 727,61	2 002,25	2 402,70	2 202,48	497,75	597,30	525,13
Taxes d'urbanisme						0,00			
TA	4 000,00	4 000,00	4 400,00	4 000,00	4 000,00	4 400,00	0,00	0,00	0,00
RAP	2 500,00	2 500,00	2 727,61	2 002,25	2 002,25	2 202,48	497,75	497,75	525,13
caue		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX	654 966,00	785 959,20	714 594,44	524 562,27	629 474,72	577 018,52	130 403,73	156 484,48	137 575,92
Fondations	55 000,00	66 000,00	60 007,23	44 049,50	52 859,40	48 454,45	10 950,50	13 140,60	11 552,78
Lot n°1 - Gros Œuvre	185 000,00	222 000,00	201 842,49	148 166,50	177 799,80	162 983,15	36 833,50	44 200,20	38 859,34
Lot n°2 - Ravalement	19 300,00	23 160,00	21 057,08	15 457,37	18 548,84	17 003,11	3 842,63	4 611,16	4 053,97
Lot n°3 - Charpente	26 000,00	31 200,00	28 367,05	20 823,40	24 988,08	22 905,74	5 176,60	6 211,92	5 461,31
Lot n°4 - Couverture	43 900,00	52 680,00	47 896,68	35 159,51	42 191,41	38 675,46	8 740,49	10 488,59	9 221,22
Lot n°5 - Menuiseries extérieure	35 700,00	42 840,00	38 950,14	28 592,13	34 310,56	31 451,34	7 107,87	8 529,44	7 498,80
Lot n°6 - Menuiseries intérieures	27 400,00	32 880,00	29 894,51	21 944,66	26 333,59	24 139,13	5 455,34	6 546,41	5 755,38
Lot n°7 - Platerie Isolation	66 000,00	79 200,00	72 008,67	52 859,40	63 431,28	58 145,34	13 140,60	15 768,72	13 863,33
Lot n°8 - Electricité	39 000,00	46 800,00	42 550,58	31 235,10	37 482,12	34 358,61	7 764,90	9 317,88	8 191,97
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire	83 500,00	100 200,00	91 101,89	66 875,15	80 250,18	73 562,67	16 624,85	19 949,82	17 539,22
Lot n°10 - Peinture	32 500,00	39 000,00	35 458,82	26 029,25	31 235,10	28 632,18	6 470,75	7 764,90	6 826,64
Lot n°11 - Carrelage Faience	28 500,00	34 200,00	31 094,66	22 825,65	27 390,78	25 108,22	5 674,35	6 809,22	5 986,44
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
imprévus 2%	13 166,00	15 799,20	14 364,64	10 544,65	12 653,58	11 599,12	2 621,35	3 145,62	2 765,52
HONORAIRES	88 862,60	103 738,60	95 634,19	71 170,05	83 084,24	77 127,14	17 692,55	20 654,36	18 507,05
architecte 9%	59 380,00	71 256,00	64 785,98	47 557,44	57 068,93	52 313,18	11 822,56	14 187,07	12 472,80
contrôle technique	6 660,00	7 992,00	7 266,33	5 333,99	6 400,79	5 867,39	1 326,01	1 591,21	1 398,94
conduite opération 2,20%	14 482,60	14 482,60	14 482,60	11 599,11	11 599,11	11 599,11	2 883,49	2 883,49	2 883,49
bureau d'étude	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
coordonnateur S.P.S	5 340,00	6 408,00	5 826,16	4 276,81	5 132,17	4 704,49	1 063,19	1 275,83	1 121,67
relevés	2 000,00	2 400,00	2 182,08	1 601,80	1 922,16	1 761,98	398,20	477,84	420,10
Frais de Publication	1 000,00	1 200,00	1 091,04	800,90	961,08	880,99	199,10	238,92	210,05
dommages ouvrage						0,00			
Actualisation 3,0%	19 749,00	23 698,80	21 546,96	15 816,97	18 980,36	17 398,67	3 932,03	4 718,44	4 148,29
TOTAL OPERATION:	803 712,80	960 158,84	875 600,63	644 489,97	769 787,60	707 779,12	159 222,83	190 371,24	167 821,51

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
		PLUS	PLAI
ETAT	5 150,00 €	0,00 €	5 150,00 €
Fonds propres	131 340,09 €	111 790,12 €	19 550,42 €
CDC Travaux - 40 ans	565 793,09 €	461 295,00 €	104 498,09 €
CDC Foncier - 50 ans	43 317,00 €	34 694,00 €	8 623,00 €
Prêt Action logement	125 000,00 €	100 000,00 €	25 000,00 €
Subvention conseil régional	5 000,00 €	0,00 €	5 000,00 €
TOTAL OPERATION	875 600,18 €	707 779,12 €	167 821,51 €
Frais financier	4 080,09	3 222,04	858,05
TOTAL PROJET	879 680,72	711 001,16	168 679,56

Je vous demande de valider le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnels et d'autoriser à poursuivre les études.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 24
POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration valide le prix de revient ainsi que le plan de financement prévisionnels et autorise à poursuivre les études concernant la construction neuve de 55 logements individuels à Avord.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 11 juin 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

