Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Décembre 2024 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le vendredi 6 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 – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly (visio)
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
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 (visio)
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND	Chef du Service Habitat - 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 des Finances
Emilie LARAINE	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
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....

La séance est levée à 11 H 45

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

CONSEIL D'ADMINISTRATION

==========

Séance du Vendredi 6 Décembre 2024 à 9 H 30

==========

XXI – QUESTIONS DIVERSES
F - PROTOCOLE TRANSACTIONNEL - ACQUISITION 23 LOGEMENTS CDC HABITAT

Lors de la séance du 11 octobre 2024, vous avez autorisé l'acquisition par Val de Berry de 23 logements à CDC Habitat pour un montant de 2 875 000 € net vendeur.

Ces logements se situent aux adresses suivantes :

- Avord : 5 logements individuels rue du Lieutenant-Colonel Sinault et rue Jean Marie Palau pour un montant net vendeur de 495 000€
- Bourges : 3 logements individuels rue Daquin pour un montant net vendeur de 405 000 €
- Bourges : 14 logements individuels allée Cavalière pour un montant net vendeur de 1 860 000€
- Saint-Doulchard : 1 logement individuel 5 rue du Pressoir pour un montant net vendeur de 115 000€

Au moment de la relecture du compromis devant notaire, CDC Habitat a transmis de nouveaux éléments concernant une AFUL (association foncière urbaine libre) Allée Cavalière à BOURGES.

Un projet de rétrocession de voirie est en cours mais les coûts engendrés sont inconnus à ce jour. Un protocole transactionnel est envisageable pour traiter ce risque porté par Val de Berry. L'indemnisation négociée est de 80 000 €

Je vous demande votre accord pour signer un protocole transactionnel sur la base du projet ci-joint.

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

DELIBERATION
Les membres du Conseil d'Administration donnent leur accord pour signer un protocole transactionnel avec CDC Habitat dans le cadre de cette acquisition et sur la base du projet présenté.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 11 décembre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société dénommée **CDC HABITAT**, société anonyme d'économie mixte à directoire et conseil de surveillance dont le siège social est à PARIS 13ème arrondissement (75013), 33 avenue Pierre Mendès France.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro unique d'identification 470 801 168, représentée par Madame Brigitte LAURENT, Directrice Clients, Gestion locative et Numérique de ladite société

D'UNE PART

ET :

L'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER**, O.P.H dont le siège social est à BOURGES CEDEX (18000), 14 rue Jean Jacques Rousseau.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURGES sous le numéro unique d'identification 271 800 013, représenté par son Directeur Général Monsieur Benoît LEMAIGRE

D'AUTRE PART

CI-APRES ENSEMBLE « LES PARTIES »

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Les parties régularisent ce jour une promesse de vente qui comprend notamment l'ensemble des réseaux, voiries et espaces verts de l'ensemble immobilier sis à BOURGES allée cavalière gérées par "l'Association syndicale libre résidence Trianon à Bourges" savoir :

BOURGESCher

A BOURGES (18000), 17 à 30 Allée Cavalière, Un ensemble immobilier comprenant :
- 14 maisons individuelles avec garage et jardin. La typologie de ces logements est la suivante : 1 T6; 7 T5; 6 T4.
- un poste transformateur,
- les voies piétonnes et automobiles desservant les logements dont l'Allée Cavalière,
- des espaces verts,
- un local transformateur,
- un bassin de rétention des eaux de pluies,
- une borne incendie

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CO	0292	ALL CAVALIERE	05 a 21 ca
	CO	0293	ALL CAVALIERE	14 ca
	CO	0294	ALL CAVALIERE	24 a 72 ca
	CO	0295	ALL CAVALIERE	02 a 13 ca
	CO	0296	ALL CAVALIERE	01 a 21 ca
	CO	0298	ALL CAVALIERE	12 a 41 ca
	CO	0299	ALL CAVALIERE	24 ca
	CO	0300	18 ALL CAVALIERE	05 a 66 ca
	CO	0301	17 ALL CAVALIERE	05 a 11 ca
	CO	0302	ALL CAVALIERE	05 a 43 ca
	CO	0303	19 ALL CAVALIERE	05 a 50 ca
	CO	0304	20 ALL CAVALIERE	05 a 10 ca
	CO	0305	ALL CAVALIERE	51 ca
	CO	0306	22 ALL CAVALIERE	05 a 24 ca
	CO	0307	21 ALL CAVALIERE	05 a 48 ca
	CO	0308	ALL CAVALIERE	05 a 95 ca
	CO	0309	ALL CAVALIERE	49 ca
	CO	0310	24 ALL CAVALIERE	04 a 94 ca
	CO	0311	23 ALL CAVALIERE	05 a 60 ca
	CO	0312	26 ALL CAVALIERE	05 a 77 ca
	CO	0313	25 ALL CAVALIERE	04 a 91 ca
	CO	0314	ALL CAVALIERE	05 a 52 ca
	CO	0315	27 ALL CAVALIERE	05 a 83 ca
	CO	0316	28 ALL CAVALIERE	04 a 88 ca
	CO	0317	ALL CAVALIERE	46 ca
	CO	0318	29 ALL CAVALIERE	04 a 90 ca
	CO	0319	30 ALL CAVALIERE	05 a 75 ca
	CO	0320	ALL CAVALIERE	18 ca
	CO	0321	ALL CAVALIERE	04 a 96 ca

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

Contenance totale	01 ha 44 a 23 ca

Ladite promesse de vente est consentie avec d'autres immeubles moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (2.875.000,00 €).

Dans la perspective du financement des travaux afférents à la mise aux normes desdites infrastructures préalablement à leur rétrocession au profit de la collectivité locale compétente, à ce jour non entièrement connues, et après plusieurs échanges, les Parties se sont rapprochées pour conclure un protocole transactionnel afin de convenir d'une prise en charge du financement, dans les termes des concessions réciproques ci-après définies, à titre global, irrévocable et définitif.

IL A DONC ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

A titre transactionnel l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER** accepte de recevoir de la société dénommée **"CDC HABITAT"** la somme forfaitaire transactionnelle et definitive de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) en réglement prévisionnel des frais de mise en conformité des réseaux divers et voirie de l'ensemble immobilier situé à BOURGES allée cavaliere préalablement à leur retrocession à la commune de BOURGES.

De son coté la société dénommée **"CDC HABITAT"** accepte de verser à l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER** la somme forfaitaire transactionnelle et definitive de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) en réglement prévisionnel des frais de mise en conformité des réseaux divers et voirie de l'ensemble immobilier situé à BOURGES allée cavaliere préalablement à leur retrocession à la commune de BOURGES.

Le versement de la somme de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 €) sera effectué directement entre les parties dans les trois mois de la régularisation de la vente definitive fixée le 20 Décembre 2024.

ARTICLE 2

Sous reserve du réglement de la somme ci-dessus visée dans le délai indiqué l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER** renonce dès à présent et irrévocablement à toute instance et action à l'encontre de la société dénommée **"CDC HABITAT"**, cette dernière renonçant également par réprocité, dès à present et irrévocablement à toute instance et action à l'encontre de l'**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER,** chaque partie s'estime remplie de ses droits par la réalisation de la présente transaction sous reserve de son execution normale.

Les parties conviennent expressément que chacune des dispositions de la présente transaction constitue une condition déterminante de leur consentement, le respect par chacune des parties de son engagement étant la condition exclusive de l'accord donné par l'autre partie sur les dispositions du présent accord

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

ARTICLE 3

Les Parties s'engagent à respecter le secret le plus absolu concernant le présent accord, et plus précisément à ne pas divulguer son existence, ni ses modalités à de quelconques tiers.

Plus généralement, les Parties conviennent de conférer au présent accord transactionnel un caractère strictement confidentiel.

Elles s'engagent à conserver la plus stricte confidentialité tant sur l'existence que les termes et les modalités du présent protocole dont elles ne pourront en aucun cas faire état.

Cette confidentialité ne sera toutefois pas d'application dans le cadre de tout litige en rapport avec le présent protocole d'accord, à l'égard de la juridiction saisie.

Le contenu de la présente transaction pourra également être révélé aux représentants habilités des autorités administratives, sur demande expresse de leur part et à la condition que ceux-ci soient en droit d'exiger une telle communication. Dans cette situation, la partie concernée sera seule tenue de répondre aux sollicitations des organismes précités sans que les autres parties n'aient à répondre de quelque communication que ce soit de leur part.

ARTICLE 4

Préalablement à la signature, un exemplaire des présentes a été remis à chaque Partie pour examen.

Les Parties déclarent que le présent protocole transactionnel reflète exactement le résultat des discussions intervenues entre elles. Elles déclarent avoir disposé de tout le temps matériel nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature du protocole transactionnel. Elles se déclarent parfaitement informées et conscientes de la nature, de la portée et de l'étendue des concessions et renonciations faites dans le cadre du protocole transactionnel et déclarent y consentir de manière libre et éclairée. Chaque Partie reconnaît que l'autre Parties lui a donné les informations qui avaient pour elle une importance déterminante de son consentement à la conclusion du protocole transactionnel au sens de l'article 1112-1 du Code civil et déclare se satisfaire desdites
informations et reconnaît ainsi conclure le protocole transactionnel en toute connaissance de cause.

.

ARTICLE 5

Les Parties conviennent expressément que chacune des dispositions du présent protocole constitue une condition déterminante de leur consentement, le respect par chacune des Parties de ses engagements étant la condition exclusive de l'accord donné par l'autre partie sur les dispositions du présent accord.

Le présent protocole transactionnel constitue en conséquence un tout indivisible.

Le présent protocole est régi par les dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, et vaut donc transaction entre les Parties sous réserve de la parfaite exécution des engagements y figurant.

ARTICLE 6

Les Parties ont accepté de signer le présent protocole transactionnel par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil par le biais du service DocuSign et reconnaissent, en conséquence, que la version électronique du présent protocole transactionnel constitue l'original du document et que cette version électronique est parfaitement valable entre elles.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20241206-06122024_21F-DE
Reçu le 12/12/2024

Les Parties reconnaissent que la signature électronique du présent protocole transactionnel a la même valeur que leur signature manuscrite et que le protocole transactionnel sous sa forme électronique a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par DocuSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le protocole transactionnel. Les Parties s'engagent, en conséquence, à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du protocole transactionnel signé sous forme électronique.

Fait par Docusign, à la date de signature par la dernière Partie,
En un original numérique imprimable et non modifiable dont chaque partie dispose

La société "CDC HABITAT", représentée par Madame Brigitte LAURENT

Le

L'"**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER représenté par** Monsieur Benoît LEMAIGRE

Le