



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 – 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)
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
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

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Fabrice CHOLLET

Jean-Luc BRAHITI

Hugo LEFELLE

Membre – Conseillère Départementale - Maire d’Orval
Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Membre – Conseiller Départemental
Maire de St Martin d’Auxigny

Membre – Conseiller Départemental

Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND

Frédéric DECOIN

Chef du Service Habitat - DDT du Cher

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Jean-Luc PINSON

Emilie LARAINÉ

Nathalie CLOUET

Olivier SCHUBNEL

Michaël PHILIBERT

Nadège BEDU

Directeur Général

Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Directeur Technique et Développement

Directeur Commercial et de la Proximité

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 45

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 6 Décembre 2024 à 9 H 30

=====

VIII - AUTORISATION DE POURSUIVRE LES ETUDES
– **REHABILITATION THERMIQUE 113 LOGEMENTS**
– **BOURGES - LES FONDS GAIDONS**

Lors de la séance du 22 juin 2018, le Conseil d'Administration a validé le PSP fusionné et autorisé la réhabilitation thermique du groupe 6 à Bourges quartier des Fonds Gaidons.

Lors des études, six logements du groupe 18 ont été intégrés à l'opération afin d'assurer une cohérence du quartier, portant ainsi l'opération à 113 logements.

Le CEI (Comité d'Engagement et d'Investissement) du 12 novembre a donné un avis favorable à la réalisation de l'opération.

Le CCL du 17 octobre 2024 a validé la mise en place d'une augmentation des loyers en relation avec les travaux. Une concertation locative va être lancée

Le prix de revient prévisionnel est de 4 827 366.70€ TTC.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	6 / 18 113		
	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER	0,00		0,00
TRAVAUX €	4 090 800,00		4 343 010,00
Lot 1 - ITE	2 010 000,00	5,50%	2 120 550,00
Lot 2 - Menuiseries + VR solaires	1 091 000,00	5,50%	1 151 005,00
Lot 3 - Isolation de combles	151 000,00	5,50%	159 305,00
Lot 4 - Chauffage Ventilation	234 000,00	5,50%	246 870,00
Lot 5 - Plâtrerie Isolation	365 000,00	10,00%	401 500,00
Lot 5 : Électricité	45 000,00	10,00%	49 500,00
Imprévus 5%	194 800,00	10,00%	214 280,00
HONORAIRES	282 005,00		304 361,50
Maitre d'œuvre PRAXIS	165 190,00	10,00%	181 709,00
Diagnostics Amiante SG2B	39 970,00	10,00%	43 967,00
Contrôle Technique APAVE	12 225,00	10,00%	13 447,50
Conduite d'opération 1,50%	58 440,00	0,00%	58 440,00
Coordinateur SPS VERLIAT	6 180,00	10,00%	6 798,00
REVISION 4%	163 632,00	10,00%	179 995,20
TOTAL OPERATION:	4 536 437,00		4 827 366,70

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	2 000 961,00 €
Subvention Etat	1 570 700,00 €
Subvention Bourges Plus	113 000,00 €
Subvention Région Centre Val de Loire	348 600,00 €
Subvention Conseil Départemental	70 000,00 €
Fonds propres	724 105,70 €
TOTAL	4 827 366,70 €

En conséquence, je vous demande l'autorisation de poursuivre les études et de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, SPS, contrôle technique, solliciter les concessionnaires) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

Je vous demande également de valider le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnel.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 25
POUR : 25 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Les membres du Conseil d'Administration autorisent la poursuite des études et le lancement de toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, SPS, contrôle technique, solliciter les concessionnaires) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

Ils valident également le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnel.

.....
La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

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

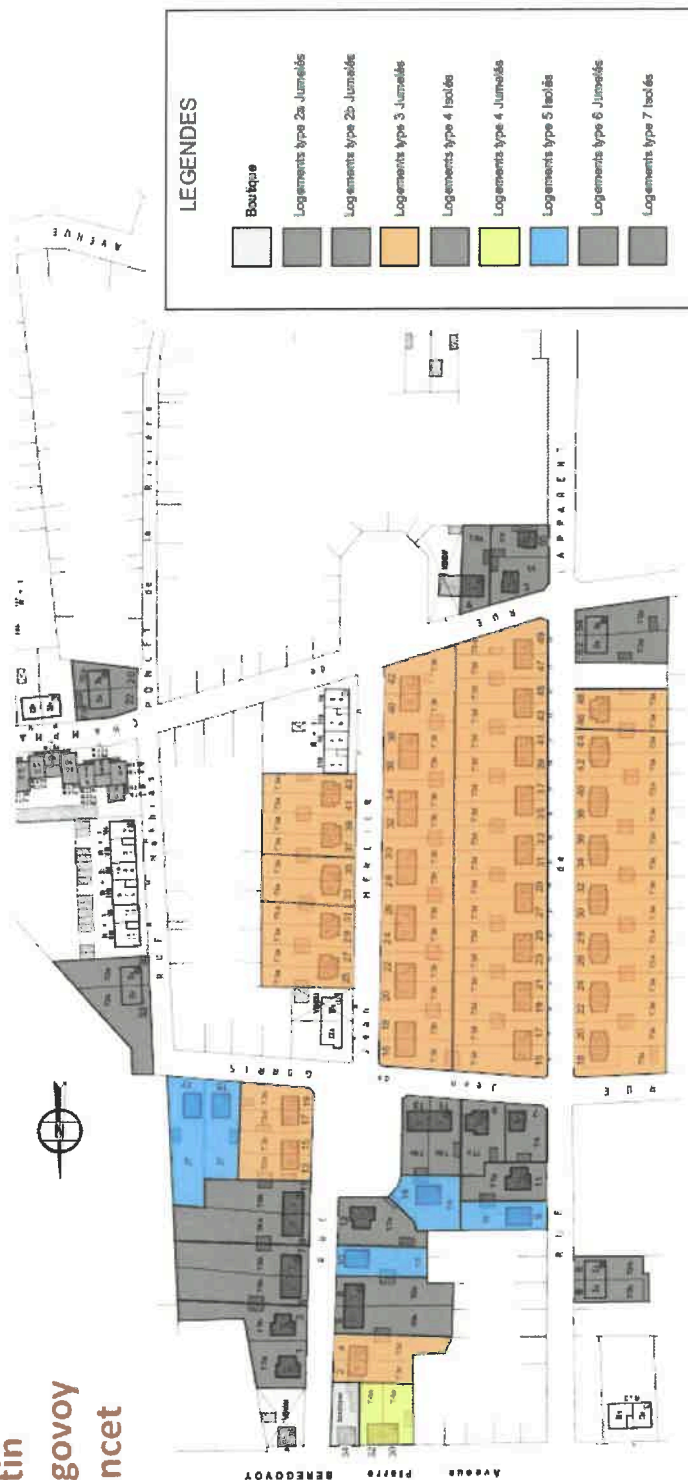


CA du 6 décembre 2024

Réhabilitation thermique de 113 logements
Les Fonds Gaidons - Bourges

Localisation du projet

- Rue Jean Mercier
- Rue de Lapparent
- Rue Jean de Gorris
- Rue Champmartin
- Rue Pierre Beregovoy
- Rue Mathias Poncet



Rue Philippe Labbé



LEGENDES	
	Boutique
	Logements type 2a jumelés
	Logements type 2b jumelés
	Logements type 3 jumelés
	Logements type 4 isolés
	Logements type 4 jumelés
	Logements type 5 isolés
	Logements type 6 jumelés
	Logements type 7 isolés

Bouquet de travaux

- Réalisation d'une ITE
- Remplacement des menuiseries par des menuiseries monobloc avec volets roulants solaires
- Remplacement des portes
- Isolation des combles (hors rampants)
- Isolation des caves (plafonds et cages d'escaliers)
- Remplacement des chaudières du groupe 18 (6 U)
- Remplacement des VMC
- Mise en place de robinets thermostatiques
- Modification des éclairages extérieurs et en caves

Planning prévisionnel 20 à 22 mois

Estimation des travaux phase APD

Lot 1 - ITE	2 010 000,00
Lot 2 - Menuiseries + VR solaires	1 091 000,00
Lot 3 - Isolation de combles	151 000,00
Lot 4 - Chauffage Ventilation	234 000,00
Lot 5 - Plâtrerie Isolation	365 000,00
Lot 6 : Electricité	45 000,00
Total	3 896 000,00

Contexte de la simulation financière

- Programmation 2023 (suivant PSP du 22/06/2018)
- Lors de l'établissement du programme, il a été intégré 6 logements du groupe 18 (logements imbriqués dans le groupe 6) soit une opération de 113 logements et ce, pour un montant de travaux de 3 600 000€HT
- Néanmoins le programme établi a dû être revu en profondeur pour répondre aux nouvelles attentes de **Val de Berry**. A savoir, l'obtention de subventions ayant pour prérequis l'atteinte du classement énergétique étiquette C.
- Par ailleurs, Val de Berry ne souhaitant pas flécher l'ensemble des subventions obtenus, à savoir 1 570 000€ HT sur l'opération, elle a néanmoins été amendé de 300 000€ soit un montant global travaux de 3 900 000€HT.
- Par ailleurs, il a été décidé de procéder à l'augmentation des loyers, la commission ayant donné un avis favorable lors de la CCL du 17 octobre dernier. Une concertation locative va être mise en place dans ce cadre.

Prix de revient prévisionnel

Cite		6 / 18	113	
Nombre de logements		€ H.T	Taux de TVA LASIM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER		0,00		0,00
TRAVAUX €		4 090 800,00		4 343 010,00
Lot 1 - ITE		2 010 000,00	5,50%	2 120 550,00
Lot 2 - Menuiseries + VR solaires		1 091 000,00	5,50%	1 151 005,00
Lot 3 - Isolation de combles		151 000,00	5,50%	159 305,00
Lot 4 - Chauffage Ventilation		234 000,00	5,50%	246 870,00
Lot 5 - Plâtrerie Isolation		365 000,00	10,00%	401 500,00
Lot 5 : Électricité		45 000,00	10,00%	49 500,00
Imprévus		194 800,00	10,00%	214 280,00
HONORAIRES		269 311,00		290 396,10
Maître d'œuvre		152 496,00	10,00%	167 745,60
Diagnostica Amiante		39 970,00	10,00%	43 967,00
Contrôle Technique		12 225,00	10,00%	13 447,50
Conduite d'opération		58 440,00	0,00%	58 440,00
Coordinateur SPS		6 180,00	10,00%	6 798,00
REVISION		204 640,00	10,00%	224 994,00
TOTAL OPERATION:		4 564 651,00		4 858 402,10

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	3 596 041,79 €
Subvention Etat	- €
Subvention Bourges Plus	113 000,00 €
Subvention Région Centre Val de Loire	348 600,00 €
Subvention Conseil Départemental	70 000,00 €
Fonds propres	728 760,32 €
TOTAL	4 858 402,10 €



Avis favorable du CEI du 12 novembre 2024