



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 9 Mars 2026 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le Lundi 9 Mars 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
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL) Secrétaire de Séance

ETAIT EXCUSE :

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

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et Commandes Publiques
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 10 H 40.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Lundi 9 Mars 2026 à 10 H

=====

IV - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL
- ACQUISITION DE 23 LOGEMENTS CDC HABITAT

Lors de la séance du 11 octobre 2024, le Conseil d'Administration a accordé l'acquisition-amélioration d'un ensemble de 23 logements et a donné l'autorisation de signer les documents inhérents à l'acte notarié qui conclut cette opération au prix de 2 875 000 € net vendeur.

L'acte de vente a été signé le 20 décembre 2024 avec une entrée en jouissance fixée le 1^{er} janvier 2025.

Val de Berry a obtenu l'agrément PLS de :

- 1 logement situé 5 rue du Pressoir à Saint Doulchard le 5 décembre 2025
- 14 logements situés rue Cavalière à Bourges le 16 décembre 2025
- 5 logements situés rue Colonel Sinault/Rue Palau à Avord le 27 novembre 2025

Les 3 logements situés rue Louis Daquin à Bourges ne seront pas conventionnés et sont destinés à la vente.

Par ailleurs, Val de Berry a obtenu le versement d'une subvention de 64 000 € de la part d'Action Logement.

Au vu de ces éléments, le prix de revient prévisionnel mis à jour de cette opération est le suivant :

Nb de logements		23		5 PLS AVORD		1 PLS SAINT-DOULCHARD		14 PLS BOURGES		3 PLS VENDUS	
Surface Utile		2273,77		5		1		14		3	
Coût de travaux au m²		1114,01		Logements: 505,00 22,21%		Logements: 120,00 5,28%		Logements: 1326,17 58,32%		Logements: 322,60 14,19%	
		€ H.T	€ T.T.C	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T
FONCIER		633 548,28	638 348,28	117 673,17	116 673,17	24 824,15	24 824,15	406 148,56	408 948,56	407 548,56	85 902,40
Terrain	Frais de notaire	575 000,00	575 000,00	99 000,00	99 000,00	23 000,00	23 000,00	372 000,00	372 000,00	372 000,00	81 000,00
	Frais nets	34 548,28	34 548,28	7 673,17	7 673,17	1 824,15	1 824,15	20 148,56	20 148,56	20 148,56	4 902,40
	sondages	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Lot n° 12 - Espaces verts	24 000,00	28 800,00	11 000,00	10 000,00	0,00	0,00	14 000,00	16 800,00	15 400,00	0,00
TRAVAUX		2 524 650,00	2 595 580,00	616 000,00	596 000,00	144 500,00	149 750,00	1 460 150,00	1 470 580,00	1 465 365,00	324 000,00
Fondations	travaux	289 000,00	317 900,00	209 000,00	190 000,00	50 000,00	55 000,00	49 000,00	58 800,00	53 900,00	0,00
	acquisition	2 220 000,00	2 220 000,00	396 000,00	396 000,00	92 000,00	92 000,00	1 408 000,00	1 408 000,00	1 408 000,00	324 000,00
	imprévus	15 650,00	18 780,00	11 000,00	10 000,00	2 500,00	2 750,00	3 150,00	3 780,00	3 465,00	0,00
HONORAIRES		5 445,00	5 595,00	3 275,00	3 250,00	1 000,00	1 025,00	1 185,00	1 245,00	1 220,00	0,00
conduite opération	Frais de Publication	4 695,00	4 695,00	3 000,00	3 000,00	750,00	750,00	945,00	945,00	945,00	0,00
	dommages ouvrage	750,00	900,00	275,00	250,00	250,00	275,00	250,00	300,00	275,00	0,00
Actualisation 2% par an		6 260,00	7 512,00	4 400,00	4 000,00	1 000,00	1 100,00	1 260,00	1 512,00	1 386,00	0,00
TOTAL OPERATION:		3 169 903,28	3 237 035,28	741 348,17	719 923,17	171 324,15	176 699,15	1 868 763,56	1 882 285,56	1 875 519,56	409 902,40

Le plan de financement est le suivant :

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
		PLS AVORD	PLS SAINT-DOULCHARD
Fonds propres		3 000,17 €	999,15 €
	CDC Travaux - 40 ans	577 278,00 €	137 800,00 €
	CDC Foncier - 50 ans	145 070,00 €	34 700,00 €
	Subvention Action Logement	16 000,00 €	3 200,00 €
TOTAL OPERATION		741 348,17 €	176 699,15 €

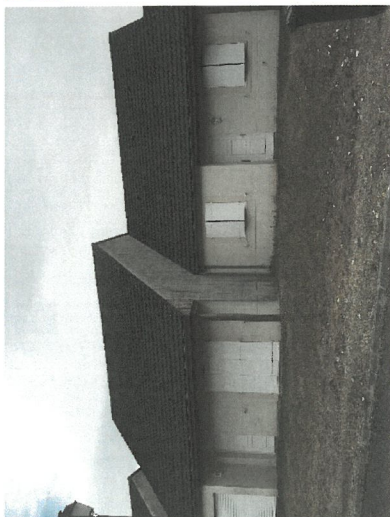
Logements 26, 34 et 40 Rue Daquin à Bourges



Logements rue Cavalière à Bourges



Logements 3, 14, 20 rue Colonel Sinault et 3, 4 rue Jean Marie Palau à Avord



Logement 5 rue du Pressoir à Saint Doulchard



Je vous remercie de valider ce prix de revient et plan de financement prévisionnels.
Je vous demande d'autoriser le lancement de la consultation travaux.

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

DELIBERATION

Les membres du Bureau valident le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de cette opération d'acquisition de 23 logements à CDC Habitat.
Ils autorisent le lancement de la consultation travaux.

.....
La Secrétaire de Séance,
Denise DURANTON

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 9 mars 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE

