



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le vendredi 11 octobre 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
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
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
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère (visio)
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Secrétaire de Séance
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
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)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI
Rachid BOUADMA

Membre – Conseiller Départemental
Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Pouvoir à Thierry CHATELIN

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
Stéphanie JOUVE
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 du Développement Humain et Marketing RH
Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Directeur Technique et Développement
Directeur Commercial et de la Proximité
Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 15.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 11 Octobre 2024 à 9 H 30

=====

VIII - ACQUISITION 23 LOGEMENTS CDC HABITAT

À la suite de la mise en vente de 23 logements individuels à Bourges, Avord et Saint Doulchard par CDC Habitat, une étude de faisabilité a été réalisée par Val de Berry qui a fait une proposition d'achat d'un montant de 2 875 000 € net vendeur sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration de l'office.

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 €
-

Ce Comité d'Engagement et d'Investissement du 27 septembre 2024 a donné un avis favorable à cette acquisition (cf. document joint).

Pour information, en référence à l'article L451-5 du CCH : l'avis du Domaine n'est pas requis pour une cession entre organismes de logement social.

Je vous demande votre accord pour acquérir cet ensemble immobilier de 23 logements et l'autorisation de signer les documents inhérents à l'acte notarié qui conclura cette opération au prix de 2 875 000 € net vendeur.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 26
POUR : 26 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration donne son accord sur l'acquisition de cet ensemble immobilier de 23 logements et autorise le Directeur Général ou son représentant à signer les documents inhérents à l'acte notarié qui conclura cette opération au prix de 2 875 000 € net vendeur.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Daniel ROBIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 octobre 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



CEI 27/09/2024, Acquisition EN BLOC

23 Logements CDC Habitat



Contexte

Cette opération d'acquisition a été présentée en CEI du 15 mai 2024 sur la base de 24 logements à acquérir.

Il s'avère qu'il ne reste ce jour que 23 logements à acheter.

L'opération acquisition est donc à nouveau présentée

Acquisition de 3 Logements

À CDC Habitat, rue Louis Daquin



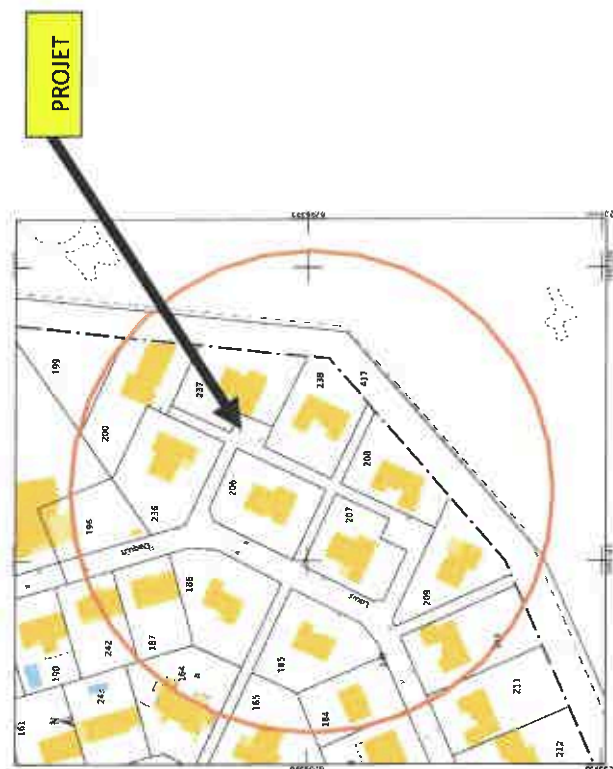
Localisation du projet

- Localisé en périphérie de la ville de BOURGES,
- Situé au Sud de Bourges,
- 26,34,40 rue Louis Daquin, Bourges (18000),



Terrain et mode d'acquisition

- Acquisition de Val de Berry :
→ Acquisition prévue à CDC Habitat
- Situation Cadastreale :
 - n°0209 (26 rue Louis Daquin)
 - n°0238 (34 rue Louis Daquin)
 - n°0236 (40 rue Louis Daquin)



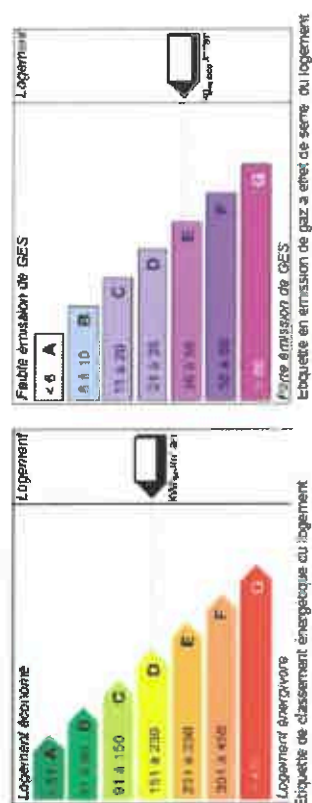
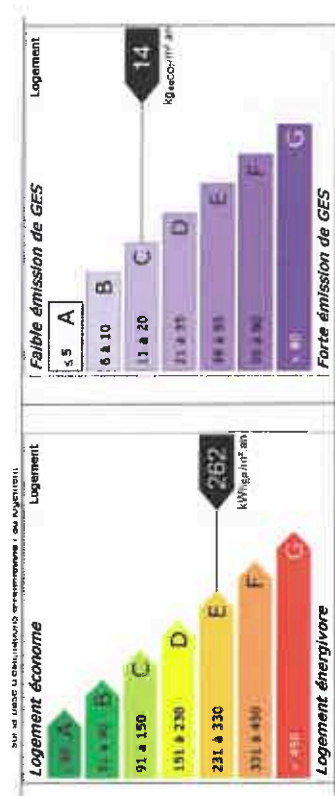
Photographies, Projet rue Louis Daquin

- 3 logements individuels à Bourges
- Site : Logements rue Louis Daquin, construits en 1992 composés de 4 pavillons T5
- Projet : Réhabilitation et amélioration du diagnostic de performance énergétique



Descriptif du Projet : 3 Pavillons à Bourges

- **Les grands axes :**
 - Une typologie de logement qui ne varie pas : T5 (123m²)
 - DPE :
 - E en consommations énergétiques
 - C en émission de GES



- Sauf logement n°26 en :
- D en consommations énergétiques
- E en émission de GES

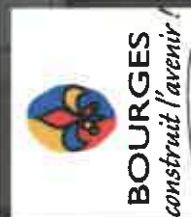
Travaux prévus, Rue Louis Daquin

- 3 logements individuels à Bourges (18)
- Les grands axes des travaux :
 - ITE + Isolation toiture
 - Ballon thermodynamique + radiateurs électriques
 - Mise en place d'un nouveau boîtier VMC
 - Mise aux normes électriques
 - Remplacement des dessous de toit
 - **Reprise en sous œuvre pour le logement n°26**
 - Embellissement mur/plafond
 - Démoussage
 - Espace verts

COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX 42 800 €HT/logement

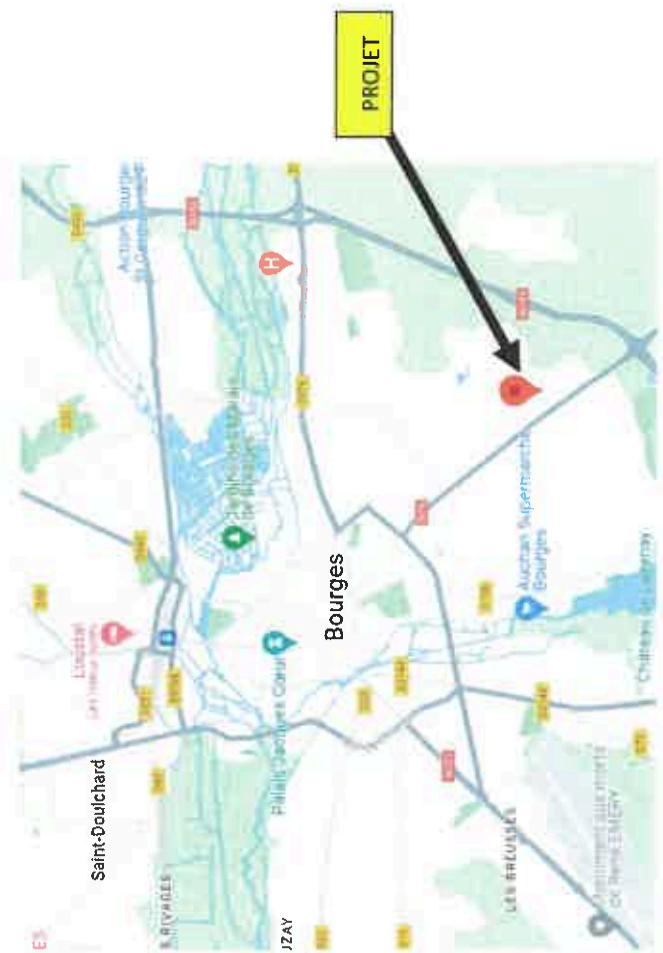


Acquisition de 14 Pavillons À CDC Habitat, allée cavalière



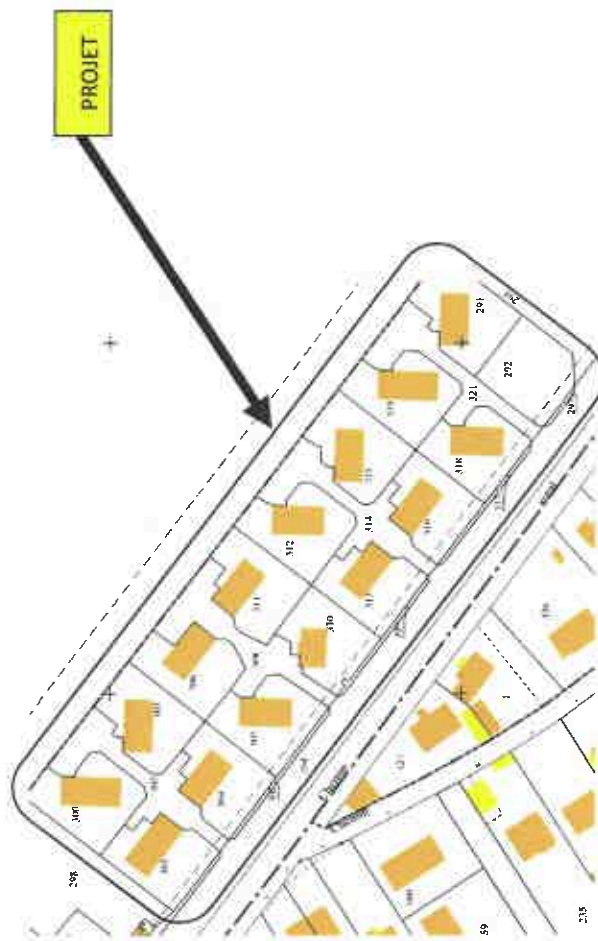
Localisation du projet

- Localisé en périphérie de la ville de BOURGES,
- Situé au Sud de Bourges,
- 17 à 30 allée cavalière, Bourges (18000)



Terrain et mode d'acquisition

- Acquisition de Val de Berry :
→ Acquisition prévue à CDC Habitat
- Situation Cadastreale :
- Du 17 au 30 allée cavalière



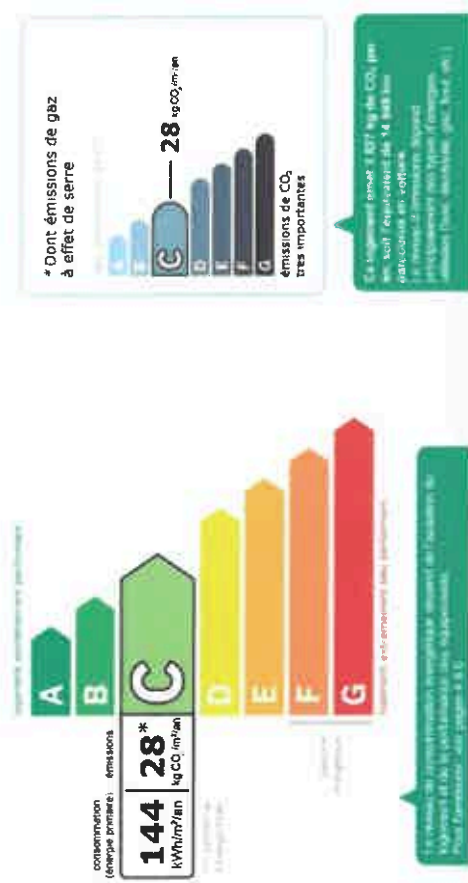
Photographies, Projet rue Louis Daquin

- **44 logements individuels à Bourges**
- **Site : Logements allée cavalière, construits en 2005 composés de 14 pavillons :**
 - 6 T4, 7 T5 et 1 T6
- **Projet : Réhabilitation et amélioration du diagnostic de performance énergétique**



Descriptif du Projet : 4 Pavillons à Bourges

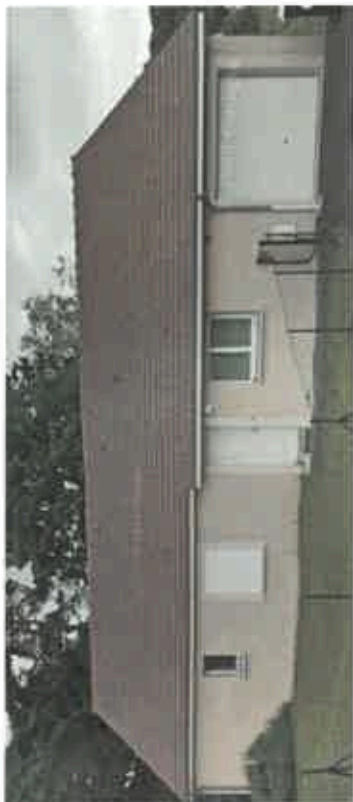
- Les grands axes :
 - Une typologie de logement qui varie :
 - T4 (85,6m²), T5 (100m²), T6 (112,57m²)
- DPE :
- C en consommations énergétiques
- C en émission de GES



Travaux prévus, Allée cavalière

- 14 logements individuels à Bourges (18)
- Les grands axes des travaux :
 - Remplacement chaudière
 - Isolation toiture
 - Espaces verts

COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX 3500 €HT/logement



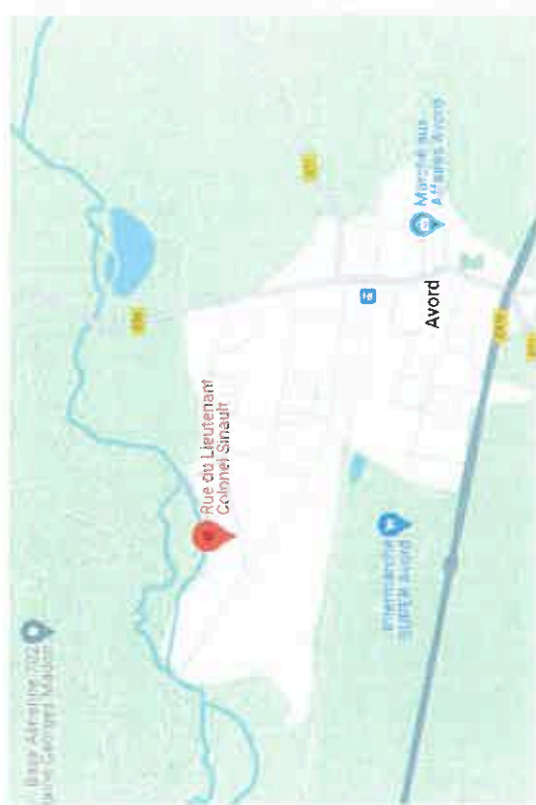
Acquisition de 5 Logements

Rue du Lieutenant Colonel Sinault



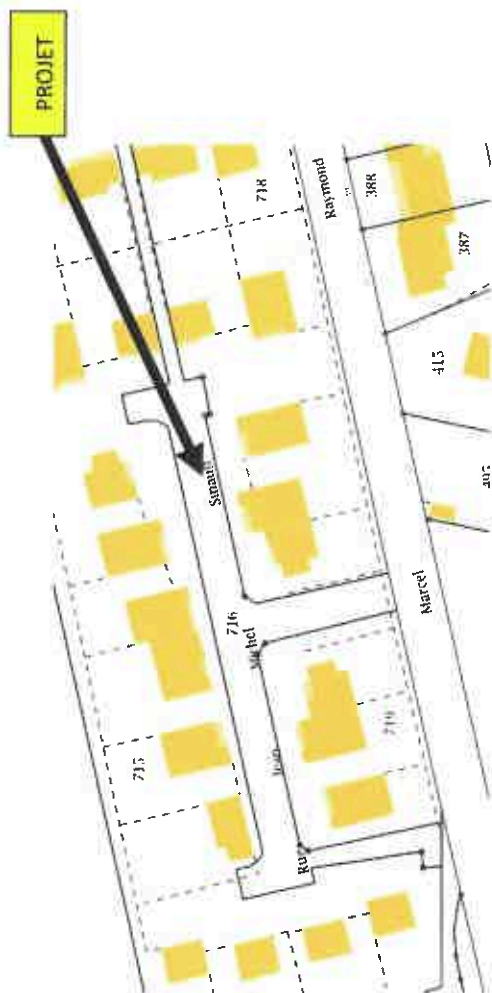
Localisation du projet

- Localisé en périphérie de la ville d' Avord,
- Situé au Nord Ouest d'Avord,
- 3,14,20 rue Lieutenant Colonel Sinault
Sinault à Avord (18) et 3,4 rue Jean Marie Palau



Terrain et mode d'acquisition

- Acquisition de Val de Berry :
→ Acquisition prévue à CDC Habitat
- Situation Cadastre :
- n° 3-14-20 et n° 3-4



Photographies, Projet Avord

- 5 logements individuels à Avord
- Site : **Logements à Avord**, construits en 2001 composés de 3 pavillons T4 et 2 T6
- **Projet** : Réhabilitation et amélioration du diagnostic de performance énergétique

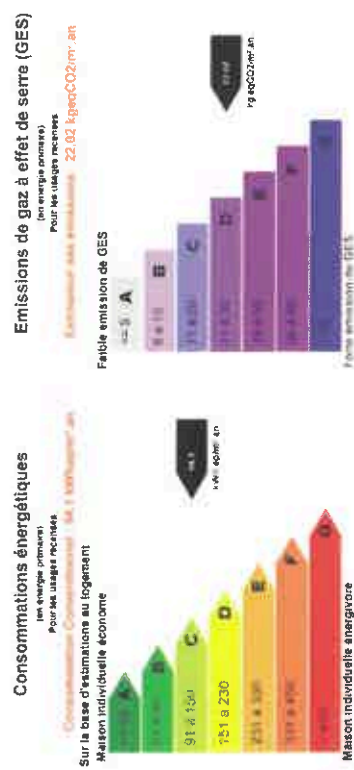


Descriptif du Projet : 4 Pavillons à Bourges

- **Les grands axes :**

- Une typologie de logement qui varie :
T4 (85m²) et T6 (125m²)

- DPE :
- C en consommations énergétiques
- D en émission de GES



Travaux prévus, Rue Lieutenant Colonel Sinault

- 5 logements individuels à Avord (18)
- Les grands axes des travaux :
 - Chaudière Mixte hybride PAC
 - Remplacement menuiseries
 - Remplacement porte d'entrée/porte arrière
 - Mise aux normes électriques
 - Traitement gouttières
 - Reprise pied EP
 - Démoussage
 - Remplacement bac à douche et sanitaires
 - Embellissement mur/plafond/sol
 - Reprise agraphe
 - Espaces verts
 - Dessous de toit
 - Traitement et reprise appenti

COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX 38 000€HT/logement



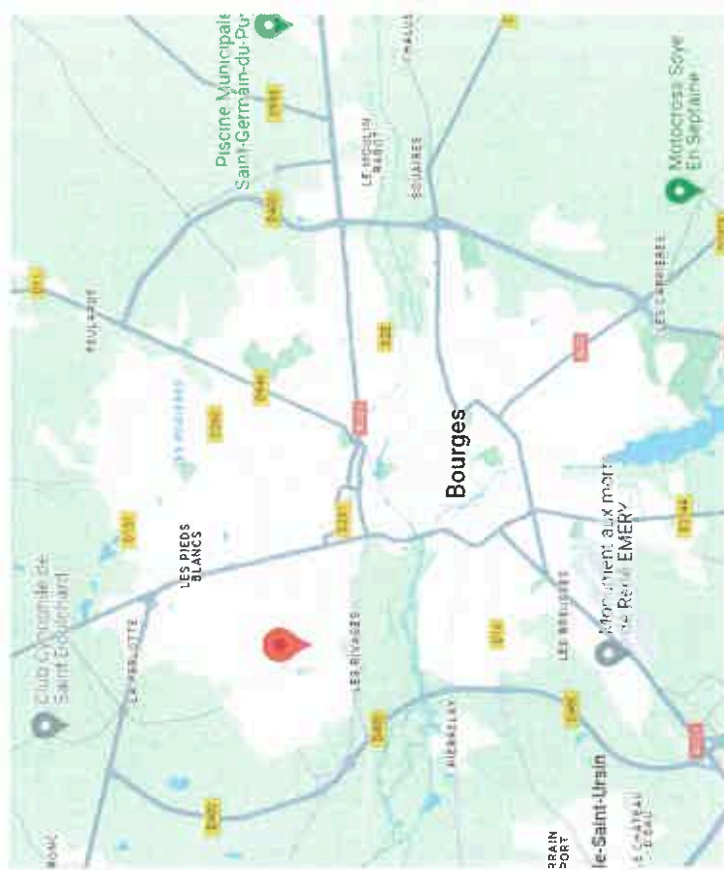
Acquisition de 1 Logement

À CDC Habitat, 5 Rue du Pressoir



Localisation du projet

- Localisé en périphérie de la ville de Saint-Doulchard,
- Situé à l'Ouest de Bourges,
- 5 rue du pressoir Saint-Doulchard (18230),



Terrain et mode d'acquisition

- Acquisition de Val de Berry :
→ Acquisition prévue à CDC Habitat
- Situation Cadastreale :
- n°0022 (5 rue du pressoir)



Photographies, Projet rue du pressoir

- 1 logement individuel à Bourges
- Site : Logements rue du pressoir, construits en 1993 composés d'1 pavillon T4
- **Projet** : Réhabilitation et amélioration du diagnostic de performance énergétique
- N'ayant aucune information précise, un budget de 50 000 €HT est prévu.



Contexte des simulations financières

- Acquisition des 23 logements à 3 000 000€ soit 125 000 € au logement
- Taux du livret A: 2%
- Selon les coûts de travaux précités
- Montant moyen du loyer: 6,7 €/m² SH soit une recette annuelle de 192 813 €
- Prêt CDC Tranfert de patrimoine à Taux livret A (2%) + 1,4% sur 40 ans
- 15% de Fonds propres

Prix de revient prévisionnel

Nb de logements		23		
Surface Utile		2273,17		
Coût de travaux au m²		1 208,50 €		
		€ H.T.	€ T.T.C.	€ LASM
COUPONS				
Terrain		803 250,00	811 450,00	811 450,00
Frais de notaire		575 000,00	575 000,00	575 000,00
Frais nets		201 250,00	201 250,00	201 250,00
sondages		0,00	0,00	0,00
Lot n° 12 - Espaces verts		35 200,00	35 200,00	35 200,00
Lot n° 15 - VRD		0,00	0,00	0,00
Branchements		0,00	0,00	0,00
gaz		0,00	0,00	0,00
électricité		0,00	0,00	0,00
France Telecom		0,00	0,00	0,00
eau		0,00	0,00	0,00
Taxes d'urbanisme		0,00	0,00	0,00
TA		0,00	0,00	0,00
RAP		0,00	0,00	0,00
caus		0,00	0,00	0,00
TRAVAUX				
Fondations		2 739 870,00	2 763 857,00	2 763 857,00
travaux		0,00	0,00	0,00
acquisition		417 400,00	459 140,00	459 140,00
Lot n°3 - Charpente		2 300 000,00	2 300 000,00	2 300 000,00
Lot n°4 - Couverture		0,00	0,00	0,00
Lot n°5 - Menuiseries extérieures		0,00	0,00	0,00
Lot n°6 - Menuiseries intérieures		0,00	0,00	0,00
Lot n°7 - Plâtrerie Isolation		0,00	0,00	0,00
Lot n°8 - Electricité		0,00	0,00	0,00
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire		0,00	0,00	0,00
Lot n°10 - Peinture		0,00	0,00	0,00
Lot n°11 - Carrelage Faïence		0,00	0,00	0,00
Lot n°13 - Isolation des combles		0,00	0,00	0,00
Lot n°14 - Nettoyage		0,00	0,00	0,00
imprévus		24 717,00	24 717,00	24 717,00
HONORAIRES				
architecte		72 365,80	78 613,70	78 613,70
contrôle technique		35 479,00	39 025,90	39 025,90
conduite opération		5 000,00	5 000,00	5 000,00
bureau d'étude		9 885,80	9 885,80	9 885,80
coordonnateur S.P.S		4 400,00	4 400,00	4 400,00
relevés		8 600,00	8 600,00	8 600,00
Frais de Publication		11 000,00	11 000,00	11 000,00
dommages ouvrage		1 100,00	1 100,00	1 100,00
Actualisation 2% par an		55 437,40	60 981,14	60 981,14
TOTAL OPERATION		5 478 322,40	5 978 391,44	5 978 391,44

Simulation financière

AN	CHARGES STRUCTURELLES				DO	TOTAL		RESULTAT	
	F.G	P.G.R	TPPB	48 ans		Charges	Recettes	Annuel	Cumulé
2024	0	15 161	19 256	146 363	0	34 417	102 332	67 915	67 915
2025	1	26 510	19 689	146 363	0	192 572	179 218	-13 356	54 559
2026	2	27 040	20 152	146 363	0	193 555	183 087	-10 469	44 090
2027	3	27 581	20 616	146 363	0	194 560	187 041	-7 518	36 572
2028	4	28 132	21 090	146 363	0	195 585	191 082	-4 504	32 068
2029	5	28 695	21 575	146 363	0	205 958	194 521	-11 437	20 631
2030	6	29 269	22 071	146 363	0	207 494	198 022	-9 472	11 160
2031	7	29 854	22 579	146 363	0	209 075	201 587	-7 490	3 670
2032	8	30 451	23 098	146 363	0	210 707	205 215	-5 491	-1 822
2033	9	31 060	23 629	146 363	0	212 387	208 909	-3 478	-5 299
2034	10	31 682	24 173	146 363	0	214 118	212 670	-1 449	-6 748
2035	11	32 315	24 729	146 363	0	215 903	216 498	595	-6 153
2036	12	32 962	25 297	146 363	0	217 743	220 395	2 652	-3 501
2037	13	33 621	25 879	146 363	0	219 640	224 362	4 722	1 221
2038	14	34 293	26 475	146 363	0	221 598	228 400	6 804	8 025
2039	15	34 979	27 083	146 363	0	223 614	232 511	8 897	16 922
2040	16	35 679	27 706	146 363	0	225 696	236 697	11 000	27 923
2041	17	36 392	28 344	146 363	0	227 844	240 957	13 113	41 035
2042	18	37 120	28 995	146 363	0	230 061	245 294	15 233	56 269
2043	19	37 863	29 662	146 363	0	232 350	249 710	17 360	73 628
2044	20	38 620	30 345	146 363	0	234 712	254 204	19 492	93 121
2045	21	39 392	31 043	146 363	812	237 964	258 790	20 816	113 937
2046	22	40 180	31 757	146 363	1 984	241 656	263 438	21 783	135 719
2047	23	40 984	32 487	146 363	3 178	245 452	268 180	22 728	158 447
2048	24	41 803	33 234	146 363	4 394	249 357	273 007	23 650	182 097
2049	25	42 639	33 999	146 363	5 633	253 374	277 921	24 547	206 644
2050	26	43 492	34 780	146 363	6 894	257 507	282 924	25 417	232 061
2051	27	44 362	35 580	146 363	8 179	261 761	288 017	26 256	258 317
2052	28	45 249	36 399	146 363	9 487	266 138	293 201	27 063	285 380
2053	29	46 154	37 236	146 363	10 818	270 643	298 479	27 835	313 216
2054	30	47 077	38 092	146 363	12 173	275 282	303 851	28 570	341 786
2055	31	48 019	38 969	146 363	13 553	280 058	308 321	29 263	371 048
2056	32	48 979	39 865	146 363	14 957	284 976	314 888	29 913	400 961
2057	33	49 958	40 782	146 363	16 385	290 041	320 556	30 515	431 476
2058	34	50 958	41 720	146 363	17 839	295 260	326 326	31 057	462 542
2059	35	51 977	42 679	146 363	19 317	300 636	332 200	31 564	494 107
2060	36	53 017	43 661	146 363	20 821	306 175	338 180	32 004	526 111
2061	37	54 077	44 665	146 363	22 350	311 885	344 267	32 382	558 492
2062	38	55 159	45 692	146 363	23 905	317 771	350 464	32 693	591 186
2063	39	56 262	46 743	146 363	25 486	323 838	356 772	32 934	624 120
2064	40	57 387	47 818	146 363	27 093	330 094	363 194	33 100	657 219
2065	41	58 535	48 918	146 363	28 725	336 549	369 732	33 189	690 408
2066	42	59 705	50 043	146 363	29 389	343 194	376 387	33 199	723 607
2067	43	60 899	51 194	146 363	30 082	350 036	383 162	33 132	756 739
2068	44	62 117	52 372	146 363	30 823	357 069	390 058	32 967	789 706
2069	45	63 360	53 576	146 363	31 603	364 298	397 080	32 700	822 406
2070	46	64 627	54 809	146 363	32 423	371 721	404 227	32 337	854 743
2071	47	65 920	56 069	146 363	33 283	379 338	411 503	31 872	886 615
2072	48	67 238	57 359	146 363	34 183	387 141	418 910	31 307	917 922
2073	49	68 583	58 689	146 363	35 123	395 130	426 451	30 632	948 554
2074	50	69 963	60 060	146 363	36 103	403 303	434 130	29 829	978 383
TOTAL	50	88 583	79 789	0	48 176	194 549	426 451	231 902	2 357 332

Plan de financement prévisionnel

ETAT	PLS
Fonds propres	0,00 €
CDC Travaux - 40 ans	560 235,84 €
CDC Foncier - 50 ans	3 174 666,00 €
Subvention Action Logement	0,00 €
Subvention Conseil Départemental	0,00 €
Prêt Action Logement	0,00 €
Subvention conseil régional	0,00 €
TOTAL OPERATION	3 734 901,84 €

Comité d'engagement et d'investissement

- Propositions :

Valider l'acquisition des 23 maisons à 2, 875 millions d'euros

Valider le programme et le prix de revient prévisionnel ainsi que le plan de financement

Autoriser à présenter le dossier en bureau

Comité d'engagement et d'investissement

- Propositions :

Benoît Lemaigre Directeur Général	Jean-luc Pinson Directeur général adjoint, Directeur Financier	Michael Philibert Directeur Commercial et proximité	Nathalie Clouet, Directrice politiques sociales et contentieuses	Emilie Laraine Directrice juridique	Olivier Schubnel Directeur Technique et développement

CEI 27/09/2024, Acquisition EN BLOC

23 Logements CDC Habitat

