



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT SIX, le vendredi 12 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

Bernadette GOIN
Béatrice DAMADE

Franck MICHOUX
Philippe CHARRETTE

Thierry CHATELIN

Christine CHEZE-DHO

Hugo LEFELLE
Dominique DHENNE
Annette BUREAU
Nathalie LEMARCHAND
Daniel ROBIN

Daniel DERET
Charles COLLIN

Claude HENRY
Guy GONZALES
Denise DURANTON
Annie VERHOEVEN

Président – 3^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Maire de St Amand-Montrond

Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo
Membre – 6^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental
Maire de Quantilly

Membre – Conseiller Départemental
Membre – 5^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Maire du Subdray

Membre – Personnalité qualifiée
Maire d'Annoix

Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire

Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Membre – Représentant Action Logement
Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère

Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Membre – Secrétaire National de la Fédération
Départementale du Secours Populaire Français

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Membre - Président CAF du Cher

Maire de Chavannes
Secrétaire de Séance

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Membre – Représentant des locataires (CNL)
Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Membre – Conseillère Départementale
Maire d'Orval

Pouvoir à Charles COLLIN

Fabrice CHOLLET

Membre – Conseiller Départemental
Maire de St Martin d'Auxigny

Auguste DORLEANS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Laure GUILMET	Membre – Personnalité qualifiée Pouvoir à Daniel DERET
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN
Alain RAYNAL	Membre – Représentant des locataires (CLCV) Pouvoir à Annie VERHOEVEN
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
Camille ALEXANDRE	Représentant du commissaire aux comptes

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur Financier
Emilie LARAINÉ	Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique
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 de direction à la Direction Générale

.....
La séance est levée à 11 H.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 12 Juin 2026 à 9 H 30

=====

XII - BOURGES –RESIDENCE ETUDIANTE
- VEFA (VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT) LINKCITY

LINKCITY propose une VEFA pour la réalisation de 104 logements dans la ZAC de Lahitolle (lot C2) à Val de Berry.

Le recours à la VEFA pour un organisme public de logement social n'est pas considéré comme un marché public dès lors que l'organisme HLM se saisit effectivement d'une opportunité immobilière et n'exerce pas une influence déterminante sur les caractéristiques des ouvrages (Réponse du Ministère auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement publiée le 25/05/2023 - CAA de Nancy (15 avril 2021, n° 19NC02073). Ce qui est bien le cas ici puisque le promoteur a sollicité l'office ainsi que d'autres acquéreurs potentiels avec un projet dont le permis de construire était déjà déposé.

Le gestionnaire de cette résidence sera HSE Rhône qui exploite déjà la résidence étudiante de 108 logements livrée en 2021 dans la ZAC de Lahitolle.

HSE Rhône enregistre une liste d'attente de 70 demandes sur Bourges qui est la 3^{ème} ville universitaire de la région. Il est à noter que le site de Lahitolle regroupe déjà :

- Une antenne de la Faculté de Droit et des Sciences
- L'Institut National des Sciences Appliquées (INSA)
- Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education (INSPE Centre Val de Loire)
- Centre de Formation d'Apprentissage (CFSA Hubert Curien)
- Ecole Européenne de Management (ECEMA)

Le projet est constitué de 104 chambres, 98 T1 et 6T1 PMR pour une superficie total de 1925 m² SHAB.

Les espaces communs seront notamment constitués d'un bureau d'accueil, d'une salle commune, d'une laverie et d'un parking de 25 places.

Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur et atteindra une performance énergétique RE2020 seuil 2025.

Le montant de la VEFA s'élève à 6 083 000€ HT

La redevance annuelle s'élève à 300 000 € (valeur 2025).

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement prévisionnel sont les suivants :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		
	H.T.	10,00%
FONCIER	1 327 200,00	1 459 920,00
Bail à Construction frais notariés BAC et BEFA	1 216 600,00 121 660,00	1 338 260,00 121 660,00
TRAVAUX - PRO	4 963 728,00	5 460 100,80
TRAVAUX	4 866 400,00 0,00	5 353 040,00 0,00
Imprévus 2%	97 328,00	107 060,80
HONORAIRES	62 909,28	62 909,28
8,73%	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
conduite opération 1,00%	62 909,28 0,00	62 909,28 0,00
Révision 1,5%	91 245,00	109 129,02
TOTAL OPERATION	6 445 082,28	7 092 059,10

FINANCEMENT PREVISIONNEL	
Fonds Propre	0,10
PRÊT PHARE	3 475 109,00
Prêt PLS - 40 ans	1 843 935,00
Prêt PLS - 80 ans	1 773 015,00
TOTAL OPERATION	7 092 059,10

Le CEI du 7 avril 2024 a donné un avis favorable à la réalisation de ce projet.

Je vous demande donc :

- de valider cette opération qui sera portées au PSP
- d'autoriser le lancement de toutes les actions favorisant la réalisation du projet et notamment de la promesse de vente, la signature de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), la promesse de bail ou le bail en l'état futur d'achèvement.

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

DELIBERATION

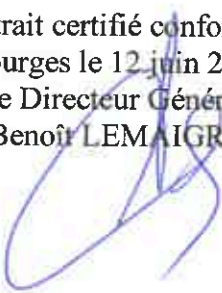
Le Conseil d'Administration :

- valide cette opération qui sera portée au PSP
 - autorise le lancement de toutes les actions favorisant la réalisation du projet et notamment de la promesse de vente, la signature de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), la promesse de bail ou le bail en l'état futur d'achèvement.
-

Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 12 juin 2026
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE





CA 12 06 2026, BOURGES LAHITOLLE

**Construction d'une
résidence étudiante
104 logements
VEFA LINKCITY**



Pourquoi une résidence étudiante?

- **3e ville universitaire de la région**, Bourges accueille dans son campus (rattaché à l'université d'Orléans) des étudiants en DUT, Licences et Masters.
- Le **site de Lahitolle**, au sud-est du centre-ville, regroupe :
 - Une antenne de la Faculté de Droit et des Sciences
 - L'Institut National des Sciences Appliquées (objectif 500 étudiants supplémentaires dans les prochaines années),
 - INSPE Centre Val de Loire - Site de Bourges
 - CFSA Hubert Curien/ ESTACOM (implantation dans le campus CCI Formation)
 - École Européenne de Management (ECEMA)

Pourquoi une résidence étudiante?

HSE Rhône exploite une première résidence livrée en 2021:

- 108 logements
- 2030,85 m² SHAB/2718 m² SDP
- HSE Rhône enregistre une liste d'attente de 70 demandes



Localisation du projet, Bourges Zac de Lahitolle

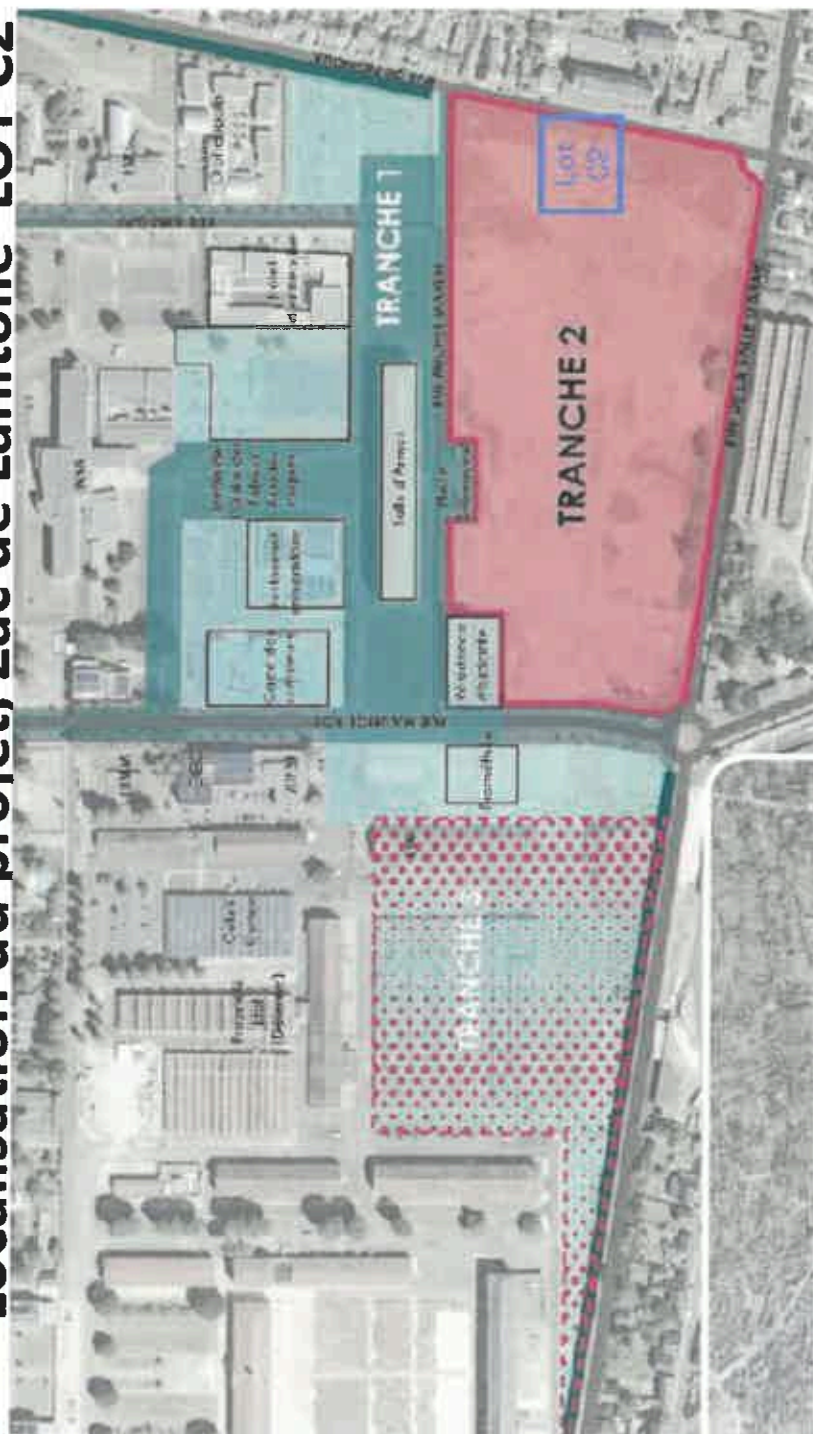
Ancien quartier militaire à deux pas du centre-ville de Bourges → 35 ha

Reconversion portée par Bourges Plus

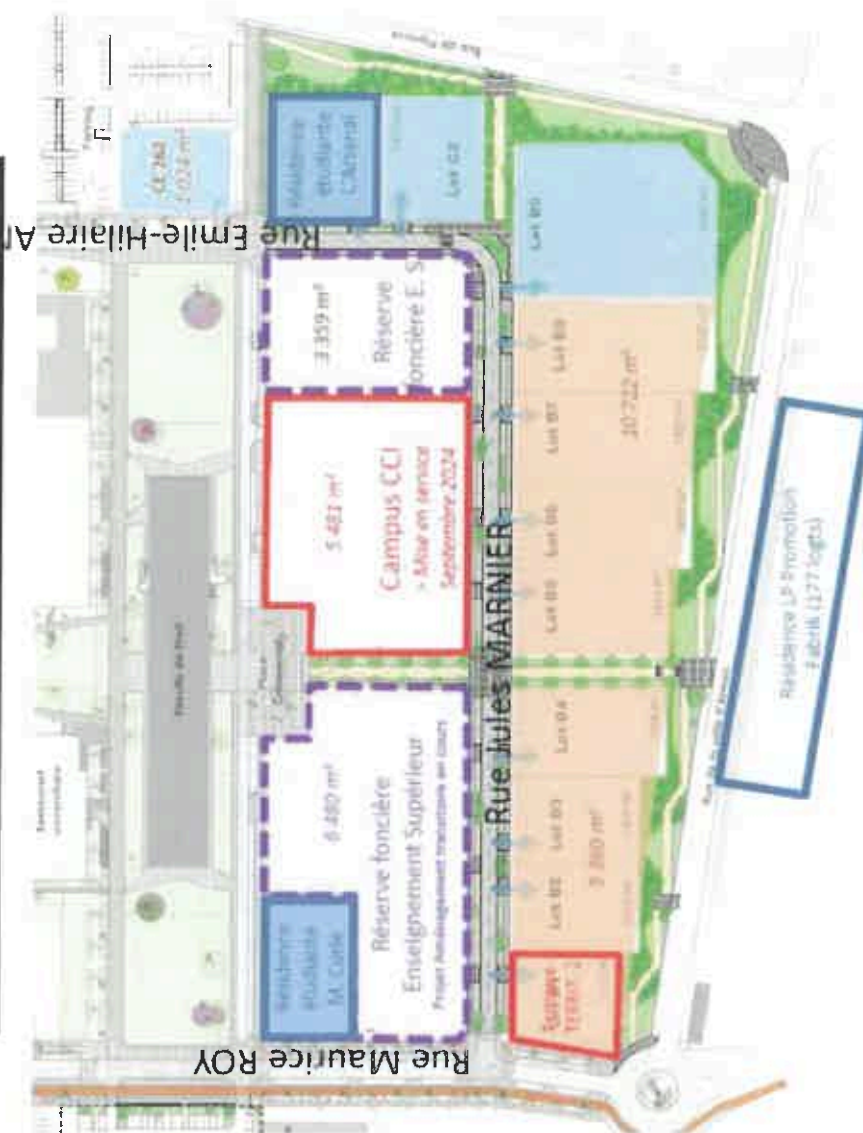
LAHITOLLE est aujourd'hui un site organisé pour accélérer la réussite de différents publics : étudiants, chercheurs, alternants, créateurs d'entreprises, startups, investisseurs



Localisation du projet, Zac de Lahitolle LOT C2



Rue Emile Hilaire Amagat
Parcelle CE 304
Surface foncière: 1442 m²



Plan masse projeté



Plan de niveau projeté RDC



Plan de niveau projeté R+1/R+2/R+3



Perspective



Perspective



Caractéristiques du projet

Les espaces privatifs:

- 104 chambres: 98 T1 et 6 T1 PMR
- SHAB: 1925m²

Les espaces communs:

- bureau d'accueil
- local rangement
- salle commune avec terrasse extérieure
- laverie collective
- 25 places de parking aérien

- Les performances environnementales
- Raccordement au réseau de chaleur
 - RE 2020 seuil 2025

HSE Rhône, gestionnaire

42 ans d'expérience dans la gestion de logements en résidences sociales et étudiantes, jeunes actifs

Les points forts :

- Une structure implantée régionalement depuis de nombreuses années
- Titulaire de l'agrément « Intermediation locative et la gestion locative sociale »
- Un développement maîtrisé
- Une référence auprès des bailleurs sociaux
- Des collaborateurs issus des métiers de l'immobilier et du secteur social
- Une flexibilité et adaptabilité importante

Le projet associatif : valoriser le bien-être étudiant grâce à :

- La communauté : possibilité pour les étudiants de se retrouver entre étudiants au sein de la résidence → convivialité et bonne ambiance
- Le sport : cours en ligne de sport avec Zifitness
- Le soutien psychologique : le partenaire Nighline accompagne les étudiants dans leur quotidien

Linkcity, promoteur

Linkcity, Développeur immobilier de Bouygues Construction



Prix de revient prévisionnel,

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL			
	H.T.		10,00%
FONCIER	1 327 200,00		1 459 920,00
Bail à Construction	1 216 600,00		1 338 260,00
frais notariats BAC et BEFA	121 660,00		121 660,00
TRAVAUX - PRO	4 963 728,00		5 460 100,80
TRAVAUX	4 868 400,00		5 353 040,00
	0,00		0,00
Imprévus 2%	97 328,00		107 060,80
HONORAIRES	62 909,28		62 909,28
	0,00		0,00
8,73%	0,00		0,00
	0,00		0,00
conduite opération 1,00%	62 909,28		62 909,28
	0,00		0,00
Révision	91 245,00		109 129,02
TOTAL OPERATION	6 445 082,28		7 092 059,10

Financement prévisionnel,

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
Fonds Propre		0,10	
PRÊT PHARE		3 475 109,00	Prêt Phare
Prêt PLS - 40 ans		1 843 935,00	Prêt PLS 51%
Prêt PLS - 80 ans		1 773 015,00	
TOTAL OPERATION		7 092 059,10	

Progressivité des emprunts: 0%
Prêts PLS sur 40 et 80 ans
Prêt PHARE

PARAMETRE EQUILIBRE,

PARAMETRES LOCATIFS	
Nb log	Foyer
Nb gar	0
Nb parking	0
SHAB	124
Année réf	2025
Année 1ère MEL	2020

HYPOTHESES D'EXPLOITATION	
Frais généraux 0,3 %	21 276,18
évolution annuelle	2,00%
taux assurance €/m²/év	-
coût assurance	-
évolution annuelle	4,00%
taux CGLLS	4,00%
coût CGLLS	12 609,65
évolution annuelle	2,00%
Taux PGE	0,60%
différé de 5 ans?	oui
P.G.E	33 415,38
évolution annuelle	2,00%
TFPB estimée	52 090,00
Taux évolution TFPB	2,50%
Tx dommages ouvrages	0,00%
TRC?	non
taux TRC	0,00%
montant	-

FINANCEMENT	
Prix Revient	7 092 059
Coût travaux	5 569 230
Coût foncier	1 459 920
Coût Honoraires	62 909
Financement	7 092 059
Subvention	0
Etat aide à la pierre	0
Subvention Action logement	0
Subvention Bourges +	0
Subvention Conseil Départemental	0
Subvention Région Centre Val de Loire	0
Fonds Propre	0
Prêt PHARE	3 475 109
Prêt PLS - 40 ans	1 843 935
Prêt PLS - 80 ans	1 773 015
TOTAL	100,00%

ECHANCIER PREVISIONNEL	
Date O.S	01/06/2026
Durée Travaux	24 mois
Durée Travaux	21/05/2028
D.A.T	
Date 1ère M.E.L	01/06/2028

Bilan d'équilibre,

REDEVANCE ANNUELLE de l'opération

AN	F.B	P.G.E	TFPB	Domages ouvrages	prêt PLS 40 ans	prêt PLS 80 ans	COLLS 41 an	prêt Phase 41 an	TOTAL redevance annuelle	2025	2026
2027	0	15,07	0	0	83,054	82,009	4,105	144,189	87,509	300000	306757
2028	2	21,278	0	0	83,054	82,009	12,831	144,189	87,509	300000	306757
2029	3	21,702	0	0	83,054	82,009	13,032	144,189	87,509	300000	306757
2030	4	22,136	0	0	83,054	82,009	13,234	144,189	87,509	300000	306757
2031	5	22,578	0	0	83,054	82,009	13,436	144,189	87,509	300000	306757
2032	6	23,020	0	0	83,054	82,009	13,638	144,189	87,509	300000	306757
2033	7	23,461	0	0	83,054	82,009	13,840	144,189	87,509	300000	306757
2034	8	23,902	0	0	83,054	82,009	14,042	144,189	87,509	300000	306757
2035	9	24,343	0	0	83,054	82,009	14,244	144,189	87,509	300000	306757
2036	10	24,784	0	0	83,054	82,009	14,446	144,189	87,509	300000	306757
2037	11	25,225	0	0	83,054	82,009	14,648	144,189	87,509	300000	306757
2038	12	25,666	0	0	83,054	82,009	14,850	144,189	87,509	300000	306757
2039	13	26,107	0	0	83,054	82,009	15,052	144,189	87,509	300000	306757
2040	14	26,548	0	0	83,054	82,009	15,254	144,189	87,509	300000	306757
2041	15	26,989	0	0	83,054	82,009	15,456	144,189	87,509	300000	306757
2042	16	27,430	0	0	83,054	82,009	15,658	144,189	87,509	300000	306757
2043	17	27,871	0	0	83,054	82,009	15,860	144,189	87,509	300000	306757
2044	18	28,312	0	0	83,054	82,009	16,062	144,189	87,509	300000	306757
2045	19	28,753	0	0	83,054	82,009	16,264	144,189	87,509	300000	306757
2046	20	29,194	0	0	83,054	82,009	16,466	144,189	87,509	300000	306757
2047	21	29,635	0	0	83,054	82,009	16,668	144,189	87,509	300000	306757
2048	22	30,076	0	0	83,054	82,009	16,870	144,189	87,509	300000	306757
2049	23	30,517	0	0	83,054	82,009	17,072	144,189	87,509	300000	306757
2050	24	30,958	0	0	83,054	82,009	17,274	144,189	87,509	300000	306757
2051	25	31,399	0	0	83,054	82,009	17,476	144,189	87,509	300000	306757
2052	26	31,840	0	0	83,054	82,009	17,678	144,189	87,509	300000	306757
2053	27	32,281	0	0	83,054	82,009	17,880	144,189	87,509	300000	306757
2054	28	32,722	0	0	83,054	82,009	18,082	144,189	87,509	300000	306757
2055	29	33,163	0	0	83,054	82,009	18,284	144,189	87,509	300000	306757
2056	30	33,604	0	0	83,054	82,009	18,486	144,189	87,509	300000	306757
2057	31	34,045	0	0	83,054	82,009	18,688	144,189	87,509	300000	306757
2058	32	34,486	0	0	83,054	82,009	18,890	144,189	87,509	300000	306757
2059	33	34,927	0	0	83,054	82,009	19,092	144,189	87,509	300000	306757
2060	34	35,368	0	0	83,054	82,009	19,294	144,189	87,509	300000	306757
2061	35	35,809	0	0	83,054	82,009	19,496	144,189	87,509	300000	306757
2062	36	36,250	0	0	83,054	82,009	19,698	144,189	87,509	300000	306757
2063	37	36,691	0	0	83,054	82,009	19,900	144,189	87,509	300000	306757
2064	38	37,132	0	0	83,054	82,009	20,102	144,189	87,509	300000	306757
2065	39	37,573	0	0	83,054	82,009	20,304	144,189	87,509	300000	306757
2066	40	38,014	0	0	83,054	82,009	20,506	144,189	87,509	300000	306757
2067	41	38,455	0	0	83,054	82,009	20,708	144,189	87,509	300000	306757
2068	42	38,896	0	0	83,054	82,009	20,910	144,189	87,509	300000	306757
2069	43	39,337	0	0	83,054	82,009	21,112	144,189	87,509	300000	306757
2070	44	39,778	0	0	83,054	82,009	21,314	144,189	87,509	300000	306757
2071	45	40,219	0	0	83,054	82,009	21,516	144,189	87,509	300000	306757
2072	46	40,660	0	0	83,054	82,009	21,718	144,189	87,509	300000	306757
2073	47	41,101	0	0	83,054	82,009	21,920	144,189	87,509	300000	306757
2074	48	41,542	0	0	83,054	82,009	22,122	144,189	87,509	300000	306757
2075	49	41,983	0	0	83,054	82,009	22,324	144,189	87,509	300000	306757
2076	50	42,424	0	0	83,054	82,009	22,526	144,189	87,509	300000	306757
2077	51	42,865	0	0	83,054	82,009	22,728	144,189	87,509	300000	306757
2078	52	43,306	0	0	83,054	82,009	22,930	144,189	87,509	300000	306757
2079	53	43,747	0	0	83,054	82,009	23,132	144,189	87,509	300000	306757
2080	54	44,188	0	0	83,054	82,009	23,334	144,189	87,509	300000	306757
2081	55	44,629	0	0	83,054	82,009	23,536	144,189	87,509	300000	306757
2082	56	45,070	0	0	83,054	82,009	23,738	144,189	87,509	300000	306757
2083	57	45,511	0	0	83,054	82,009	23,940	144,189	87,509	300000	306757
2084	58	45,952	0	0	83,054	82,009	24,142	144,189	87,509	300000	306757
2085	59	46,393	0	0	83,054	82,009	24,344	144,189	87,509	300000	306757
2086	60	46,834	0	0	83,054	82,009	24,546	144,189	87,509	300000	306757
2087	61	47,275	0	0	83,054	82,009	24,748	144,189	87,509	300000	306757
2088	62	47,716	0	0	83,054	82,009	24,950	144,189	87,509	300000	306757
2089	63	48,157	0	0	83,054	82,009	25,152	144,189	87,509	300000	306757
2090	64	48,598	0	0	83,054	82,009	25,354	144,189	87,509	300000	306757
2091	65	49,039	0	0	83,054	82,009	25,556	144,189	87,509	300000	306757
2092	66	49,480	0	0	83,054	82,009	25,758	144,189	87,509	300000	306757
2093	67	49,921	0	0	83,054	82,009	25,960	144,189	87,509	300000	306757
2094	68	50,362	0	0	83,054	82,009	26,162	144,189	87,509	300000	306757
2095	69	50,803	0	0	83,054	82,009	26,364	144,189	87,509	300000	306757
2096	70	51,244	0	0	83,054	82,009	26,566	144,189	87,509	300000	306757
2097	71	51,685	0	0	83,054	82,009	26,768	144,189	87,509	300000	306757
2098	72	52,126	0	0	83,054	82,009	26,970	144,189	87,509	300000	306757
2099	73	52,567	0	0	83,054	82,009	27,172	144,189	87,509	300000	306757
2100	74	53,008	0	0	83,054	82,009	27,374	144,189	87,509	300000	306757
2101	75	53,449	0	0	83,054	82,009	27,576	144,189	87,509	300000	306757
2102	76	53,890	0	0	83,054	82,009	27,778	144,189	87,509	300000	306757
2103	77	54,331	0	0	83,054	82,009	27,980	144,189	87,509	300000	306757
2104	78	54,772	0	0	83,054	82,009	28,182	144,189	87,509	300000	306757
2105	79	55,213	0	0	83,054	82,009	28,384	144,189	87,509	300000	306757
2106	80	55,654	0	0	83,054	82,009	28,586	144,189	87,509	300000	306757
2107	81	56,095	0	0	83,054	82,009	28,788	144,189	87,509	300000	306757
2108	82	56,536	0	0	83,054	82,009	28,990	144,189	87,509	300000	306757
2109	83	56,977	0	0	83,054	82,009	29,192	144,189	87,509	300000	306757
2110	84	57,418	0	0	83,054	82,009	29,394	144,189	87,509	300000	306757
2111	85	57,859	0	0	83,054	82,009	29,596	144,189	87,509	300000	306757
2112	86	58,300	0	0	83,054	82,009	29,798	144,189	87,509	300000	306757
2113	87	58,741	0	0	83,054	82,009	29,999	144,189	87,509	300000	306757
2114	88	59,182	0	0	83,054	82,009	30,201	144,189	87,509	300000	306757
2115	89	59,623	0	0	83,054	82,009	30,403	144,189	87,509	300000	306757
2116	90	60,064	0	0	83,054	82,009	30,605	144,189	87,509	300000	306757
2117	91	60,505	0	0	83,054	82,009	30,807	144,189	87,509	300000	306757
2118	92	60,946	0	0	83,054	82,009	31,009	144,189	87,509	300000	306757
2119	93	61,387	0	0	83,054	82,009	31,211	144,189	87,509	300000	306757
2120	94	61,828	0	0	83,054	82,009	31,413	144,189	87,509	300000	306757
2121	95	62,269	0	0	83,054	82,009	31,615	144,189	87,509	300000	306757
2122	96	62,710	0	0	83,054	82,009	31,817	144,189	87,509	300000	306757
2123	97	63,151	0	0	83,054	82,009	32,019	144,189	87,509	300000	306757
2124	98	63,592	0	0	83,054	82,009	32,221	144,189	87,509	300000	306757
2125	99	64,033	0	0	83,054	82,009	32,423	144,189	87,509	300000	306757
2126	100	64,474	0	0	83,054	82,009	32,625	144,			

Comité d'engagement et d'investissement

**LE CEI DU 7 avril 2026 a donné un avis favorable
à la réalisation de la VEFA**