Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 14 avril 2023 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT TROIS, le vendredi 14 avril à 9 Heures 30, s'est réuni, en présentiel, au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Conseiller Départemental – Maire de St Amand
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère Secrétaire de Séance
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Irène FELIX	Membre – Présidente de Bourges Plus
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Charles COLLIN	Membre – Président CAF du Cher
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Annie MORDANT	Membre – Représentant Action Logement
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Christian GATTEFIN	Membre – Conseiller Départemental
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental – Adjoint au Maire de Vierzon 1
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Catherine REBOTTARO	Membre – Conseillère Départementale

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023

Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
	Pouvoir à Mme HENRY Claude

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Mickaël DURAND	Chef du Service Habitat à la Direction Départementale des Territoires 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
Stéphanie JOUVE	Directrice des Ressources Humaines
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Pauline SPETER-LEJEUNE	Juriste en charge des partenariats
Héloïse CHARLOT	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 11 H 45.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 14 Avril 2023 à 9 H 30

X - QUARTIER AEROPORT BOURGES
A - DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE D'URGENCE MARCHE PUBLIC

Dans le PSP (Plan Stratégique Patrimonial), était prévu pour plusieurs bâtiments du quartier de l'Aéroport une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE). Compte tenu de fissures importantes sur certains de ces bâtiments, une étude de solidité a été lancée pour voir si l'ITE était réalisable.

Le diagnostic a montré de réels problèmes structurels sur de nombreux bâtiments du quartier de l'Aéroport de Bourges.

La Mairie de Bourges et la Préfecture ont aussitôt été alertés de cette situation.

La Préfecture a sollicité le CSTB pour qu'un rapport soit remis de toute urgence. Le CSTB s'est rendu sur place.

Un premier rapport du CSTB indique que ces bâtiments présentent de graves problèmes structurels et qu'il n'est pas possible d'y remédier. Selon ce rapport, ces bâtiments devront être évacués dans un délai maximum de 3 ans afin de préserver la sécurité des locataires. Ces bâtiments sont voués à démolition.

Suite à ce premier rapport du CSTB, une étude exhaustive des bâtiments a dû être réalisée pour voir les mesures conservatoires à mettre en place. Pour ce faire, Val de Berry a enclenché la procédure d'urgence pour la commande de ces études complémentaires et exhaustives des immeubles. La mission a été confiée à la société Socotec qui avait réalisé le diagnostic initial pour un montant de 109 890 € HT et au CSTB pour un montant de 48 000 € HT.

Conformément au règlement intérieur des achats, je vous remercie d'en prendre acte.

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte du déclenchement de la procédure d'urgence pour la commande des études complémentaires et exhaustives des immeubles du quartier Aéroport.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 avril 2023
Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023

X - B – MODIFICATION PSP ET LANCEMENT PROJET DE DEMOLITION ET APPEL D'OFFRES TRAVAUX

Lors du Conseil d'Administration exceptionnel du mercredi 4 janvier 2023, je vous avais indiqué qu'une étude complémentaire était prévue dans le cadre de l'audit structurel des bâtiments du quartier Aéroport.

Une carte définitive des bâtiments à démolir d'ici trois ans a été transmise par SOCOTEC et le CSTB.

Finalement, certains bâtiments ne font pas l'objet de défauts structurels nécessitant une démolition rapide :

- 21 rue Joseph Le Brix
- 49 avenue des Frères Voisins
- 24-26-28-30 rue Guilbeau

A contrario, plusieurs logements individuels sont concernés par des défauts structurels et nécessitent d'être démolis.

Par conséquent, il est nécessaire de valider la démolition des immeubles situés aux adresses suivantes :

- 3-5-7-9-11-13-15-17-19 rue Joseph Le Brix
- 1-2-7 rue Latham
- 10-12-14-16-18-20-22-24 rue Nungesser et Coli
- 1-3 Rond-Point Guynemer

Et des 49 logements individuels situés :

- 33-35-37-39-41-43-45-47 avenue des Frères Voisins
- 4-6-12-14-20-22 rue Guilbeau
- 5-7, 33-35-37-39, 28-30-32-34-36-38-40-42 et 49-51-53-55-57-59 rue Nungesser et Coli
- 3-5 et 15–17–19–21–23–25 rue Hubert Latham
- 2-6-10-14 et 5-7-11 rue Louis Blériot
-

Je vous demande donc :

- de valider ces modifications qui seront portées au PSP de Val de Berry ;
- l'autorisation de lancer toutes actions favorisant la réalisation du projet de démolition, y compris le dépôt d'un permis de démolir, d'un dossier d'intention de démolir et de contracter un marché subséquent de maîtrise d'œuvre démolition (dans le cadre de notre accord-cadre), ainsi que les diagnostics nécessaires,
- l'autorisation de lancer l'appel d'offres travaux pour le choix des entreprises, conformément au règlement intérieur des achats de Val de Berry,
- l'autorisation de compléter le DID déposé

Afin de permettre de réaliser les relogements dans des délais satisfaisants et de s'assurer de la sécurité future des ouvriers et diagnostiqueurs devant pénétrer dans ces bâtiments, et ce au-delà d'un délai de 6 mois, mais avec une durée maximale de 3 ans, il a été préconisé de mettre en place des mesures conservatoires.
Le CSTB les liste dans son rapport final.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023

Le coût est estimé entre 500 000 € HT et 1 000 000 € HT. Certaines mesures sont peut-être à réaliser en urgence, et d'autres pourraient être réalisées suite à une consultation.

Je vous remercie de :

- autoriser la réalisation de ces travaux,
- autoriser le lancement de la consultation correspondante.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 24
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 4

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration valide les modifications qui seront apportées au PSP de Val de Berry.
Il autorise à lancer toutes actions favorisant la réalisation du projet de démolition, y compris le dépôt d'un permis de démolir, d'un dossier d'intention de démolir et de contracter un marché subséquent de maîtrise d'œuvre démolition (dans le cadre de notre accord-cadre), ainsi que les diagnostics nécessaires.
Il autorise également à lancer l'appel d'offres travaux pour le choix des entreprises, conformément au règlement intérieur des achats de Val de Berry et à compléter le DID déposé.
Enfin il autorise la réalisation des travaux et le lancement de la consultation correspondante.

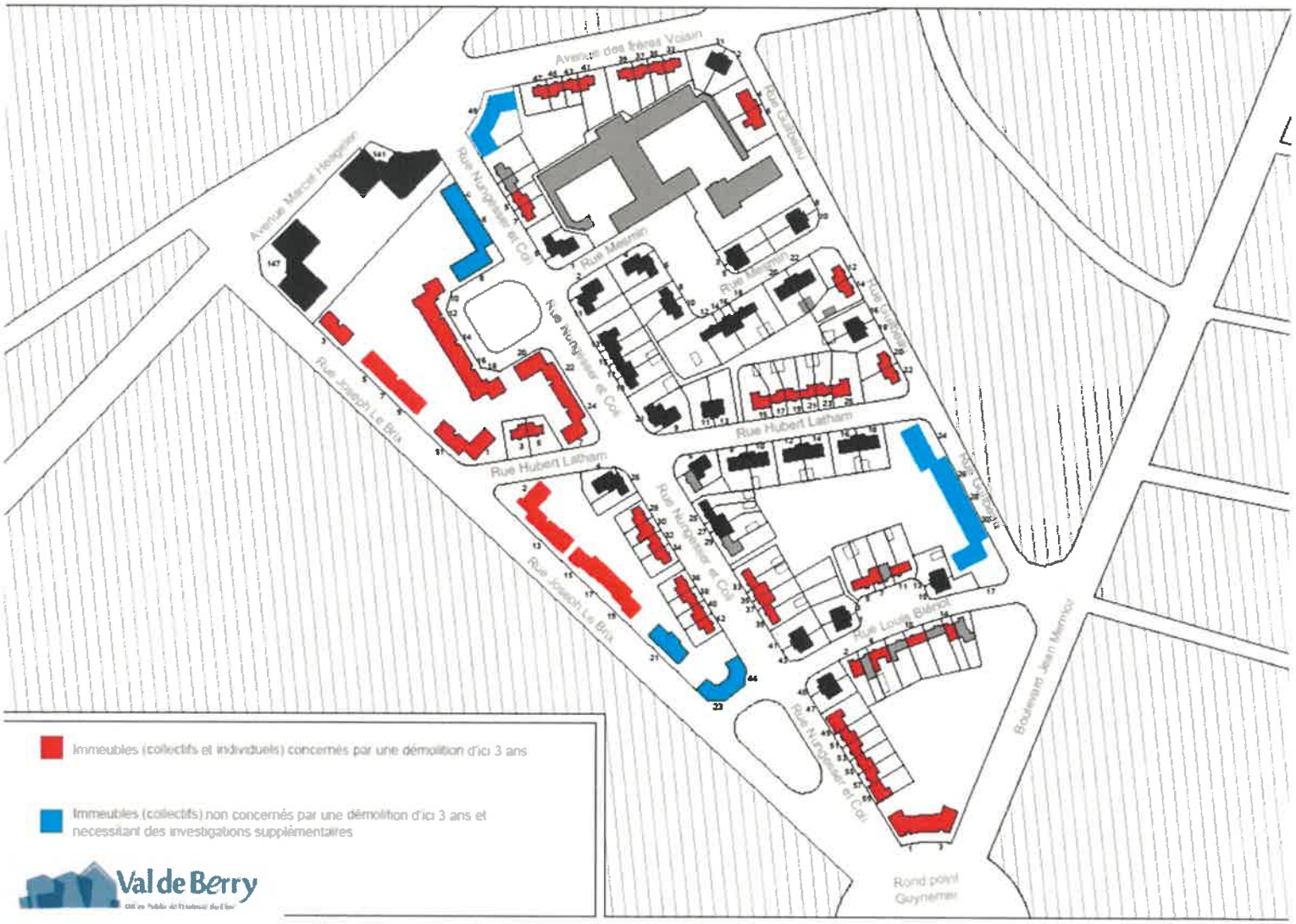
.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 avril 2023
Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023



Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230414-14042023_10-DE
Reçu le 20/04/2023

X - C – RECONSTITUTION DU QUARTIER

Ce quartier étant classé « Architecture contemporaine remarquable », et les démolitions étant réparties ponctuellement sur l'ensemble du quartier, il est nécessaire d'anticiper dès à présent la reconfiguration complète du quartier.

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments qui sera reconstruit fera l'objet d'une gestion de projet indépendante des autres.
Chaque projet vous sera soumis pour validation.
Mais afin de ne pas créer une hétérogénéité architecturale sur l'ensemble de ce quartier, et afin de garder l'esprit de cette cité jardin, nous pensons nécessaire de désigner un groupement d'urbaniste(s) et d'architecte(s) dont la mission sera d'établir un cahier des charges architectural et urbain qui s'imposera par la suite à chaque projet construit sur le quartier.

Je vous demande l'autorisation de lancer une consultation en procédure adaptée restreinte.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 24
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 4

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration autorise de lancer une consultation en procédure adaptée restreinte.

.....

La Secrétaire de Séance,
Annette BUREAU

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 14 avril 2023
Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE