



BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Mercredi 17 Septembre 2025 à 10 H

=====

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le Mercredi 17 Septembre 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
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
François DESCHAMPS	Membre – Président Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité Qualifiée

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Thierry CHATELIN
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
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 11 H 00.

BUREAU DE VAL DE BERRY

=====

Séance du Mercredi 17 Septembre 2025 à 10 H

=====

IX - MODIFICATION PLANS DE FINANCEMENT PREVISIONNELS

**A. CONSTRUCTION NEUVE DE 40 LOGEMENTS - LE BON PASTEUR -
BOURGES**

Par délibération du 9 juin 2023, le Conseil d'Administration avait autorisé de lancer toutes les actions pour la réalisation de 40 logements sur le site du Bon Pasteur à Bourges.
Le programme était constitué de 15 logements PLUS et de 25 logements PLS.

Par délibération du 4 juin 2024, le Conseil d'Administration avait autorisé de modifier la programmation à savoir 10PLAI ANRU, 5 PLUS et 25 PLS.

Par délibération du 4 septembre 2024, le Conseil d'Administration avait autorisé la répartition suivante : 12 PLAI, 3 PLUS, 25 PLS pour un montant de 7 976 132,30€TTC LASM.

Le maître d'œuvre TECTONE Architecture a réalisé l'APD (avant-projet détaillé) pour un montant de 8 463 162,45€TTC.

Le CEI du 8 juillet 2025 a donné un avis favorable sur le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

Nb de logements	PLUS				PLAI ANRU				PLS			
	40		3		12		25		Logements:		Logements:	
	2918,35		7,66%		860,01		29,47%		1834,65		62,87%	
	1 935,20 €											
Coût de travaux au m²	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	10% € LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	5,5% € LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	10% € LASM
FONCIER	869 361,00	1 014 725,80	943 322,55	66 593,04	77 727,98	71 806,83	256 200,68	299 039,69	270 291,73	546 567,28	637 958,11	601 223,99
Terrain	450 000,00	540 000,00	489 032,33	34 470,00	41 364,00	37 917,00	132 615,00	159 138,00	139 908,83	282 915,00	339 498,00	311 206,50
Frais de boma	5 000,00	6 000,00	5 416,46	383,00	459,60	404,07	1 473,50	1 768,20	1 554,94	3 143,50	3 772,20	3 457,85
sondages de sol	16 090,00	19 308,00	17 430,15	1 232,49	1 478,99	1 300,28	4 741,72	5 690,06	5 002,51	10 115,78	12 138,94	11 127,36
Lot n° 12 - Espaces verts	20 334,00	24 400,80	22 027,65	1 557,58	1 869,10	1 643,25	5 992,43	7 190,92	6 322,01	12 783,99	15 340,79	14 062,39
Lot n° 15 - VRD	145 400,00	174 480,00	157 510,59	11 137,64	13 365,17	11 750,21	42 849,38	51 419,26	45 206,10	91 412,98	109 695,58	100 554,28
Branchements												
gaz	30 000,00	36 000,00	32 498,75	2 298,00	2 757,60	2 424,39	8 841,00	10 609,20	9 327,26	18 861,00	22 633,20	20 747,10
électricité	30 000,00	36 000,00	32 498,75	2 298,00	2 757,60	2 424,39	8 841,00	10 609,20	9 327,26	18 861,00	22 633,20	20 747,10
France Telecom	15 000,00	18 000,00	16 249,38	1 149,00	1 378,80	1 212,20	4 420,50	5 304,60	4 663,63	9 430,50	11 316,60	10 373,55
eau	15 000,00	18 000,00	16 249,38	1 149,00	1 378,80	1 212,20	4 420,50	5 304,60	4 663,63	9 430,50	11 316,60	10 373,55
Taxes d'urbanisme												
TA	40 000,00	40 000,00	43 331,66	3 064,00	3 064,00	3 232,52	11 788,00	11 788,00	12 436,34	25 148,00	25 148,00	27 662,80
RAP	20 000,00	20 000,00	21 665,83	1 532,00	1 532,00	1 616,26	5 894,00	5 894,00	6 218,17	12 574,00	12 574,00	13 831,40
caue	80 000,00	80 000,00	86 663,32	6 128,00	6 128,00	6 465,04	23 576,00	23 576,00	24 872,68	50 296,00	50 296,00	55 325,60
PFAC	2 537,00	2 537,00	2 748,30	194,33	194,33	205,02	747,65	747,65	788,77	1 595,01	1 595,01	1 754,51
TRAVAUX	5 764 241,78	6 917 090,14	6 244 354,17	441 540,92	529 849,09	485 825,69	1 698 722,06	2 038 466,48	1 792 151,78	3 623 978,81	4 348 774,58	3 886 376,70
Lot n° 0 - Installation de chantier		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°1 - Gros Œuvre	1 872 659,00	2 247 430,80	2 028 852,25	143 461,00	172 153,20	151 351,36	551 931,55	662 317,86	582 287,79	1 177 466,45	1 412 959,74	1 295 213,10
Lot n°2 - Ravalement	408 506,13	490 207,36	442 531,22	31 291,57	37 549,98	33 012,61	120 366,76	144 464,11	127 008,03	256 827,80	308 193,36	282 510,58
Lot n°3 - Charpente	103 360,00	124 032,00	111 969,01	7 917,38	9 500,96	8 352,84	30 480,19	36 552,23	32 135,50	64 982,43	77 978,92	71 480,67
Lot n°4 - Couverture	359 070,52	430 884,62	388 978,03	27 504,80	33 005,76	29 017,56	105 818,08	126 981,70	111 638,07	225 747,64	270 897,17	248 322,40
Lot n°5 - Menuiseries extérieure	649 681,00	779 617,20	703 793,89	49 765,56	59 718,67	52 502,67	191 460,99	229 753,19	201 991,34	408 454,44	490 145,33	449 299,88
Lot n°6 - Menuiseries intérieures	206 972,00	248 366,40	224 211,02	15 854,06	19 024,87	16 726,03	60 994,65	73 193,58	64 349,36	130 123,30	156 147,96	143 135,63
Lot n°7 - Platrierie Isolation	328 305,00	393 966,00	355 650,01	25 148,16	30 177,79	26 531,31	96 751,48	116 101,78	102 072,81	206 405,35	247 686,42	227 045,89
Lot n°8 - Electricité	319 950,00	383 940,00	346 599,13	24 508,17	29 409,80	25 856,12	94 289,27	113 147,12	99 475,18	201 152,57	241 383,08	221 267,83
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire	782 950,00	939 540,00	848 163,10	59 973,97	71 968,76	63 272,54	230 735,37	278 882,44	243 425,92	492 240,67	590 688,80	541 464,74
Lot n°10 - Peinture	197 873,20	237 447,84	214 354,36	15 157,09	18 188,51	15 990,73	58 313,23	69 975,88	61 520,46	124 402,88	149 283,46	136 843,17
Lot n°11 - Carrelage Faïence	222 335,13	266 802,16	240 853,76	17 030,87	20 437,04	17 967,57	65 522,16	78 626,59	69 125,88	139 782,10	167 738,52	153 760,31
Lot n°12 - Ascenseur	30 000,00	36 000,00	32 498,75	2 298,00	2 757,60	2 424,39	8 841,00	10 609,20	9 327,26	18 861,00	22 633,20	20 747,10
imprévus	282 379,80	338 855,76	305 899,64	21 630,29	25 956,35	22 819,96	83 217,33	99 860,80	87 794,28	177 532,18	213 038,62	195 285,40
HONORAIRES	895 037,11	1 074 044,53	969 586,09	68 559,84	82 271,81	72 330,63	263 767,43	316 520,92	278 274,64	562 709,83	675 251,80	618 880,82
architecte	610 790,00	732 948,00	661 663,61	46 785,51	56 143,81	49 359,77	179 999,81	215 999,81	189 899,80	384 003,67	460 804,40	422 404,04
contrôle technique	48 000,00	57 600,00	51 997,99	3 676,80	4 412,16	3 879,02	14 145,60	18 974,72	14 923,61	30 177,60	36 213,12	33 193,36
conduite opération	124 247,11	149 096,53	134 595,84	9 517,33	11 420,80	10 040,78	36 615,62	43 938,74	38 629,48	78 114,16	93 736,99	85 925,58
bureau d'étude	8 000,00	9 600,00	8 666,33	612,80	735,36	646,50	2 357,60	2 829,12	2 487,27	5 029,60	6 035,52	5 532,56
coordonnateur S.P.S	24 000,00	28 800,00	25 998,99	1 838,40	2 206,08	1 939,51	7 072,80	8 487,36	7 461,80	15 088,80	18 106,56	16 597,68
relevés	5 000,00	6 000,00	5 416,46	383,00	459,60	404,07	1 473,50	1 768,20	1 554,94	3 143,50	3 772,20	3 457,85
Frais de Publication	3 000,00	3 600,00	3 249,88	229,80	275,76	242,44	884,10	1 060,92	932,73	1 886,10	2 263,32	2 074,71
Indemnisation dialogue compétitif	72 000,00	86 400,00	77 996,99	5 515,20	6 618,24	5 818,54	21 218,40	25 462,08	22 385,41	45 266,40	54 319,68	49 793,04
dommages ouvrage												
Révision 5% par an	282 379,80	338 855,76	305 899,64	21 630,29	25 956,35	22 819,96	83 217,33	99 860,80	87 794,28	177 532,18	213 038,62	195 285,40
TOTAL OPERATION:	7 811 019,69	9 344 716,23	8 463 162,45	598 324,09	715 805,23	632 783,11	2 301 907,50	2 753 887,88	2 428 512,43	4 910 788,08	5 875 023,10	5 401 866,91

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
		PLUS	PLAI/ANRU	PLS
ANRU	93 600,00 €	0,00 €	93 600,00 €	0,00 €
ETAT	9 000,00 €	9 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Fonds propres	1 269 474,27 €	94 917,80 €	364 276,62 €	810 279,85 €
Subvention BourgesPlus	108 000,00 €	24 000,00 €	84 000,00 €	0,00 €
CDC Travaux - 40 ans	4 055 525,00 €	235 410,00 €	1 465 189,00 €	2 354 926,00 €
CDC Foncier - 50 ans	871 223,00 €	63 385,00 €	243 847,00 €	563 991,00 €
Subvention Région Centre	60 000,00 €	0,00 €	60 000,00 €	0,00 €
Subvention Action Logement	375 748,00 €	41 214,00 €	0,00 €	334 534,00 €
Prêt Action logement	1 620 592,00 €	164 856,00 €	117 600,00 €	1 338 136,00 €
TOTAL OPERATION	8 463 162,27 €	632 782,80 €	2 428 512,62 €	5 401 866,85 €
Frais financier	91 071,06	5 644,78	20 751,14	64 675,13
TOTAL PROJET	8 554 233,33	638 427,58	2 449 263,76	5 466 541,98

Je vous remercie de valider ce nouveau prix de revient et plan de financement prévisionnels.

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

DELIBERATION

Le Bureau valide le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de cette opération.

.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 18 septembre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



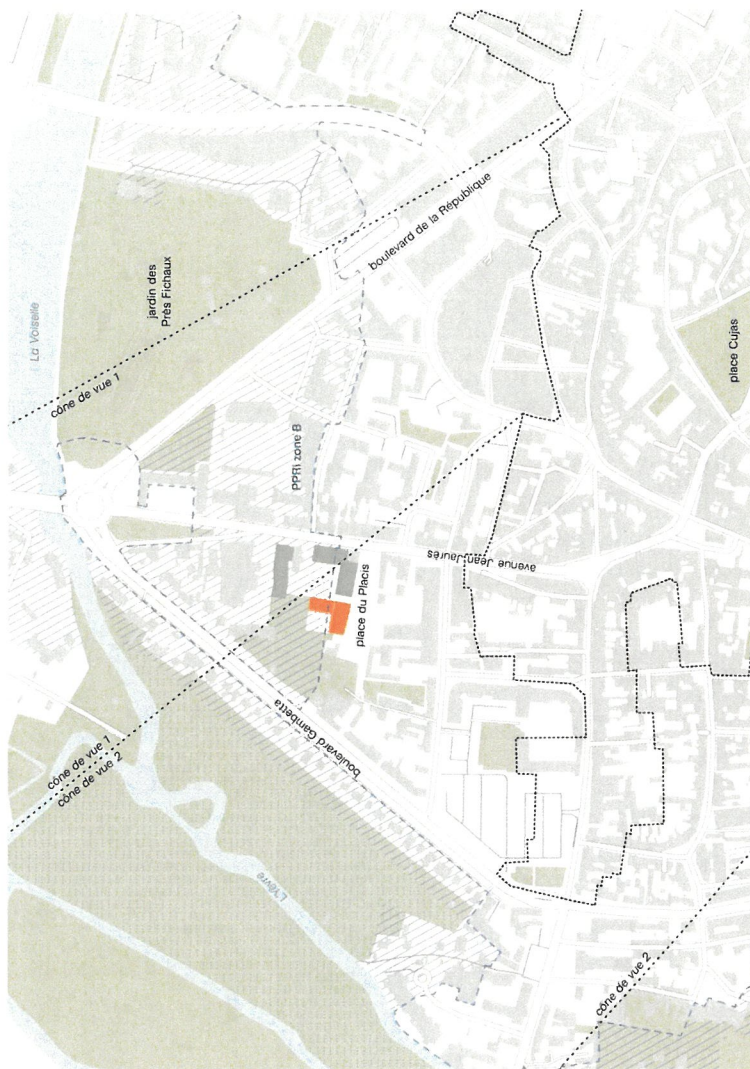
BUREAU 17/09/2025

Construction de 40 logements collectifs sur le site du Bon Pasteur - BOURGES

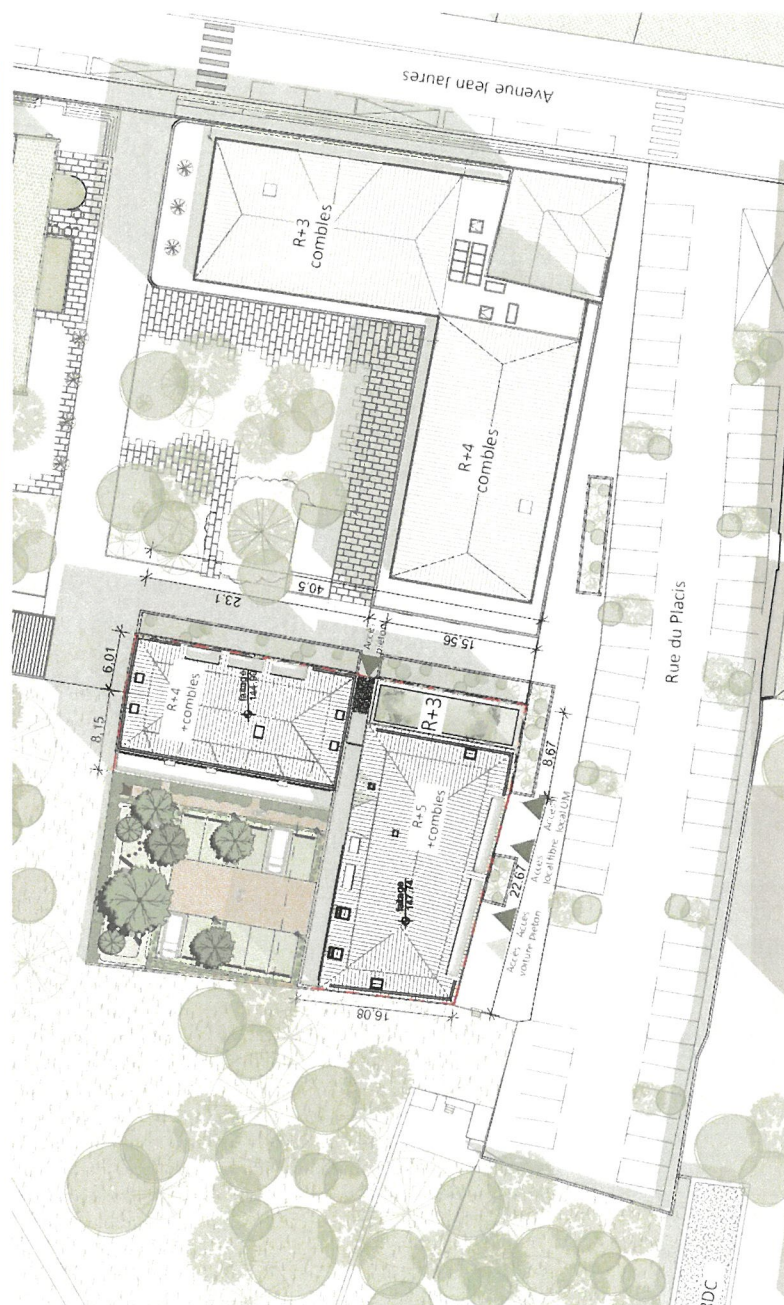


Localisation du projet

- Un site en centre ville de BOURGES et à proximité de :
 - La gare de BOURGES
 - Le Jardin des Prés Fichaux
 - Le Centre Commercial AVARICUM
- Localisation du site
 - Place du Placis à Bourges

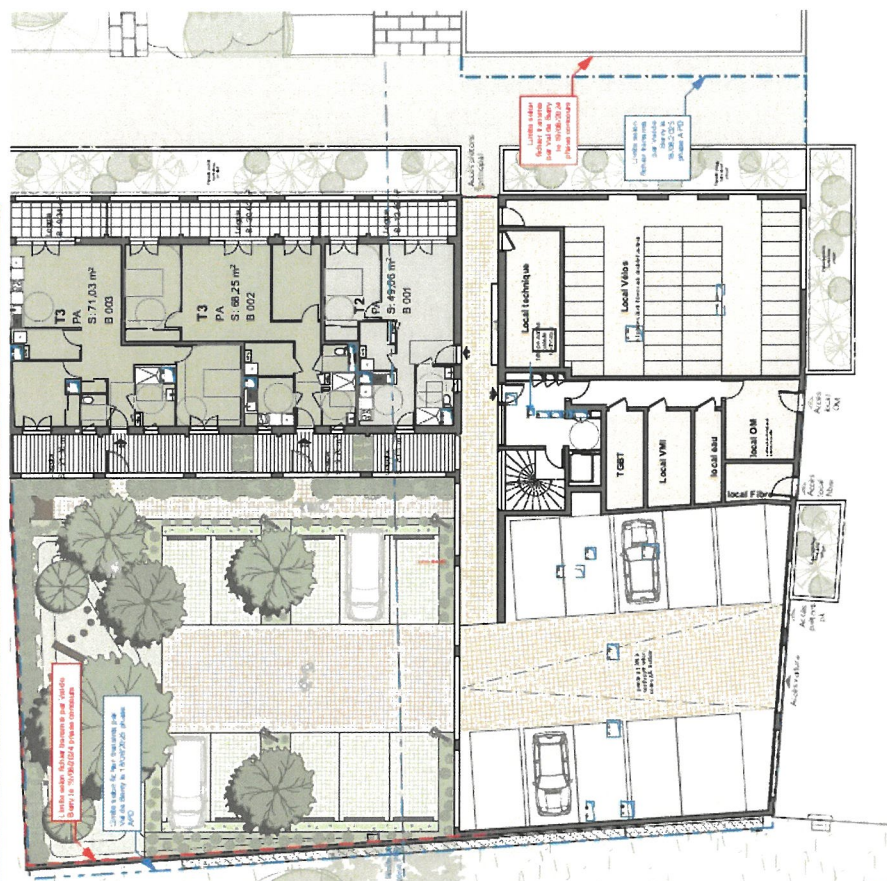


Plan de Masse du projet



Programme de l'opération

- **Projet :** Construction de 40 logements collectifs locatifs sociaux financés avec l'aide de deux types de prêts : le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et le PLS (Prêt Locatif Social). La réalisation de ce programme est subordonnée au dépôt du dossier de permis de construire
- Les typologies prévues sont les suivantes :
 - ❖ 18 logements T2 dont 13 en PA
 - ❖ 15 logements T3 dont 12 en PA
 - ❖ 7 logements T4 dont 6 en PA



Plan RDC

Niveaux R1 et R+2



Plan R+1



Plan R+2

Niveaux R+3 et R+4



Plan R+3

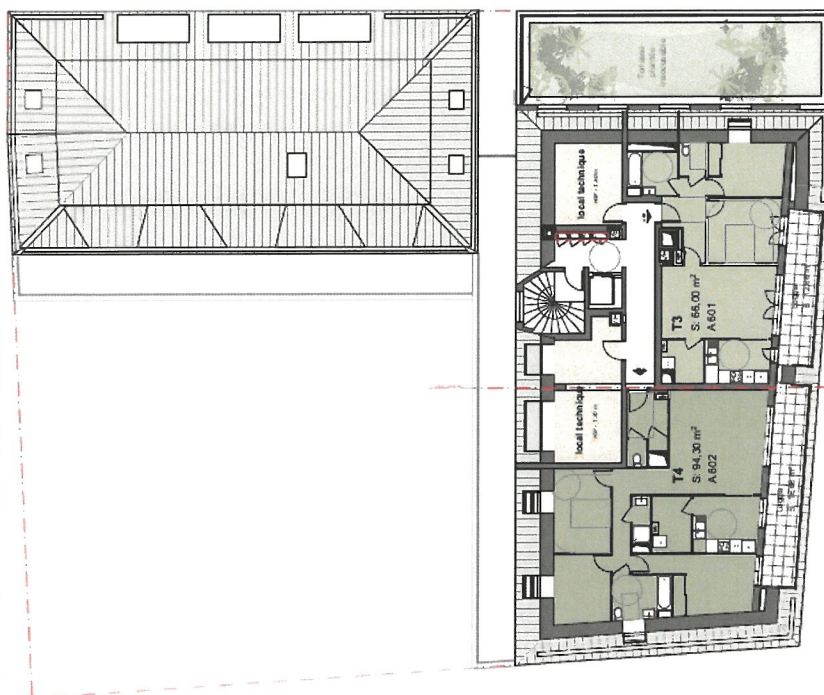


Plan R+4

Niveaux R+5 et R+6

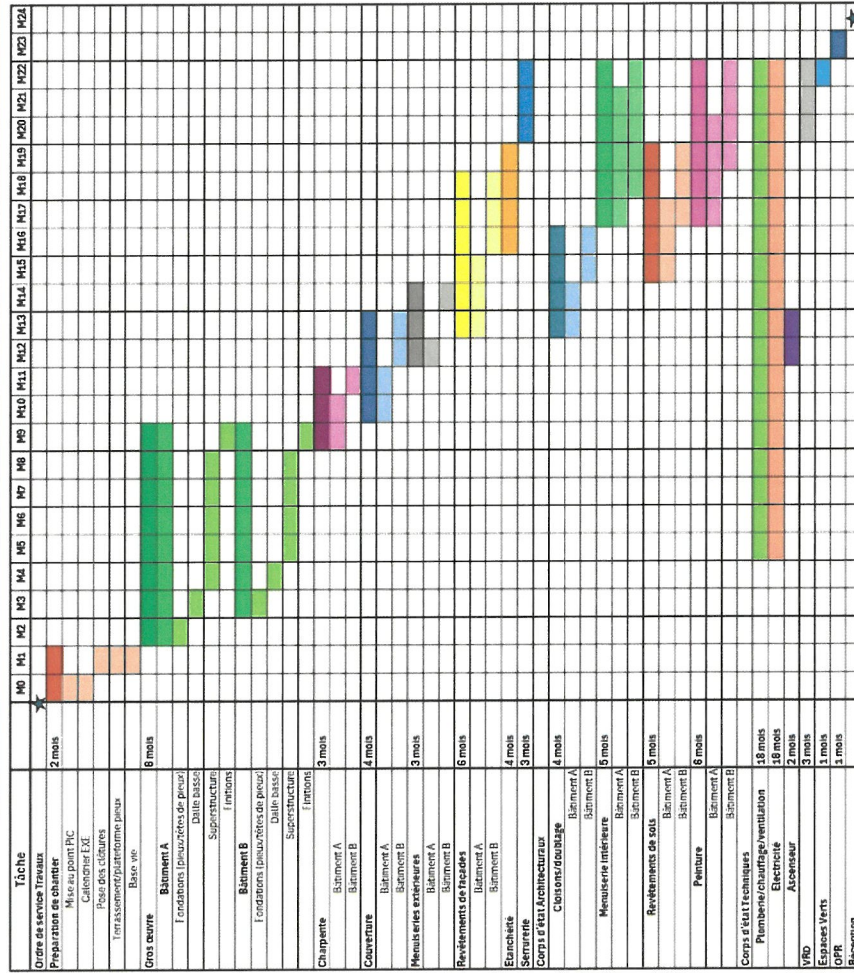


Plan R+5



Plan R+6

Planning prévisionnel travaux



Estimation APD

Construction de 40 logements collectifs - BOURGES (18) Phase APD Tableau de détail des coûts de construction - Allotissement		
Hypothèse : Tous Corps d'état - prix valeur juin 2025		
LOTS		TOTAL
Lot : Installation de chantier		291 000,00 €
Lot : VRD		145 400,00 €
Lot : Aménagements Paysagers		20 334,00 €
Sous-total Aménagements Extérieurs		165 734,00 €
Lot : Gros-Œuvre / Terrassement		1 872 859,00 €
Lot : Charpente		103 360,00 €
Lot : Couverture - Etanchéité		359 070,52 €
Lot : Revêtement de façades		408 506,13 €
Lot : Menuiseries extérieures - serrurerie		649 681,00 €
Sous-total Clos Couvert		3 393 476,65 €
Lot : Menuiseries intérieures		206 972,00 €
Lot : Faux-plafonds		6 875,00 €
Lot : Cloisons-doublages		321 430,00 €
Lot : Peinture		197 873,20 €
Lot : Revêtements de sols souples et durs		222 335,13 €
Sous-total Corps d'Etat Secondaires		955 485,33 €
Lot : Ascenseur		30 000,00 €
Lot : Plomberie-Sanitaires-Chauffage-Ventilation		782 950,00 €
Lot : Electricité CFO-Cfa		319 950,00 €
Sous-total Lots Techniques		1 132 900,00 €
TOTAL HT		5 647 595,98 €

Contexte des simulations financières

- Programmation 2024
- Simulation financière initiale : avril 2024
- Dernier CEI validé : 17 04 2024 – Validation du programme – autorisation de passage en bureau
- Dernière délibération : 04 09 2024 – Validation du plan de financement

Modifications depuis la dernière délibération

- Décision du jury de dialogue compétitif :
 - ❖ Evolution du budget de 5 414 050€HT à 5 639 015€ HT
- Mise à jour des hypothèses d'exploitation :
 - ❖ Frais généraux de 698
 - ❖ TFPB de 500
 - ❖ RLS de 4,60%

Le CEI du 8 juillet 2025 a donné un avis favorable sur le plan de financement et le prix de revient prévisionnel

Estimation 2024 : 5 414 050€HT



ValdeBerry
Office Public de l'Habitat du Cher

Dernière délibération : 04 09 2024 – Validation du plan de
financement
Financement 2024

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
	PLUS	PLAI ANRU	PLS	
AMRU	33 600,00 €	33 600,00 €	0,00 €	
ETAT	1 700,00 €	0,00 €	0,00 €	
Fonds propres	1 138 420,38 €	332 728,43 €	704 567,23 €	
Subvention Bourgogne-Plus	108 000,00 €	84 000,00 €	0,00 €	
Subvention Bourgogne	4 000 000,00 €	3 500 000,00 €	2 875 775,00 €	
Subvention Bourgogne-Grand Est	320 000,00 €	255 854,00 €	0,00 €	
CDC Fécamp - SD am	60 000,00 €	60 000,00 €	0,00 €	
Subvention Région Centre	231 300,00 €	0,00 €	238 300,00 €	
Subvention Action Logement	737 300,00 €	117 600,00 €	604 100,00 €	
Prêt Action Logement				
TOTAL OPERATION	7 915 112,38 €	2 264 855,43 €	5 699 712,23 €	
Frais financiers	101 669,69 €	19 451,05 €	75 632,30 €	
TOTAL PROJET	8 077 821,35 €	2 284 346,52 €	5 174 864,62 €	

Bilan d'équilibre Hypothèse d'exploitation 2024

BOURGES, Le Bon Pasteur

CHARGES STRUCTURE										CHARGES REMBOURSEMENT										RESULTATS	
AN	F.G	P.G.R	TFPB	PLA/ANRU	PLA/ANRU	PLUS	PLUS	PLUS	PLUS	PLS	PLS	PLS	PLS	AL	RLS	TOTAL Charges	TOTAL Recettes	Annuel	Cumulé		
				40 ans	50 ans	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans	40 ans	4,80%						
2025	0	12 665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	4 212	12 665	91 717	79 052	79 052		
2026	1	38 755	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 820	4 064	200 177	281 095	-10 052	69 970		
2027	2	38 530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 820	4 064	299 376	287 167	-12 209	57 761		
2028	3	39 530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 820	4 064	300 330	293 389	-6 961	50 800		
2029	4	40 321	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 820	4 064	301 303	299 706	-1 597	48 203		
2030	5	41 950	18 950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	12 965	301 303	305 101	-16 144	43 059		
2031	6	41 950	18 950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	12 965	301 303	310 593	-12 609	20 450		
2032	7	42 789	19 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	13 305	301 303	316 183	-9 042	11 408		
2033	8	43 645	20 893	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	13 653	301 303	321 875	-5 443	5 965		
2034	9	44 518	21 937	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	14 001	301 303	327 463	-1 614	4 150		
2035	10	45 408	23 034	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	14 350	301 303	332 850	-1 614	2 336		
2036	11	46 316	24 186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	14 699	301 303	338 037	-1 614	584		
2037	12	47 243	25 395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	15 048	301 303	343 024	-1 614	2 770		
2038	13	48 187	26 665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	15 397	301 303	348 011	-1 614	4 956		
2039	14	49 151	27 998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	15 746	301 303	353 000	-1 614	7 142		
2040	15	50 134	29 398	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	16 095	301 303	358 000	-1 614	9 328		
2041	16	51 137	30 868	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	16 444	301 303	363 000	-1 614	11 514		
2042	17	52 160	32 411	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	16 793	301 303	368 000	-1 614	13 700		
2043	18	53 203	34 032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	17 142	301 303	373 000	-1 614	15 886		
2044	19	54 267	35 734	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	17 491	301 303	378 000	-1 614	18 072		
2045	20	55 350	37 520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	17 840	301 303	383 000	-1 614	20 258		
2046	21	56 459	39 395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	18 189	301 303	388 000	-1 614	22 444		
2047	22	57 588	41 365	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	18 538	301 303	393 000	-1 614	24 630		
2048	23	58 740	43 434	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	18 887	301 303	398 000	-1 614	26 816		
2049	24	59 915	45 605	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	19 236	301 303	403 000	-1 614	29 002		
2050	25	61 113	47 886	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	19 585	301 303	408 000	-1 614	31 188		
2051	26	62 335	50 281	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	19 934	301 303	413 000	-1 614	33 374		
2052	27	63 582	52 795	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	20 283	301 303	418 000	-1 614	35 560		
2053	28	64 854	55 434	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	20 632	301 303	423 000	-1 614	37 746		
2054	29	66 151	58 206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	20 981	301 303	428 000	-1 614	39 932		
2055	30	67 474	61 117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	21 330	301 303	433 000	-1 614	42 118		
2056	31	68 823	64 172	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	21 679	301 303	438 000	-1 614	44 304		
2057	32	70 200	67 361	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	22 028	301 303	443 000	-1 614	46 490		
2058	33	71 608	70 686	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	22 377	301 303	448 000	-1 614	48 676		
2059	34	73 046	74 288	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	22 726	301 303	453 000	-1 614	50 862		
2060	35	74 514	78 002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	23 075	301 303	458 000	-1 614	53 048		
2061	36	75 987	81 902	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	23 424	301 303	463 000	-1 614	55 234		
2062	37	77 506	85 997	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	23 773	301 303	468 000	-1 614	57 420		
2063	38	79 055	90 297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	24 122	301 303	473 000	-1 614	59 606		
2064	39	80 638	94 812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	24 471	301 303	478 000	-1 614	61 792		
2065	40	82 250	99 520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	24 820	301 303	483 000	-1 614	63 978		
2066	41	83 895	104 530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	25 169	301 303	488 000	-1 614	66 164		
2067	42	85 573	109 758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	25 518	301 303	493 000	-1 614	68 350		
2068	43	87 286	115 204	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	25 867	301 303	498 000	-1 614	70 536		
2069	44	89 030	121 077	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	26 216	301 303	503 000	-1 614	72 722		
2070	45	90 811	127 057	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	26 565	301 303	508 000	-1 614	74 908		
2071	46	92 627	133 410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	26 914	301 303	513 000	-1 614	77 094		
2072	47	94 480	140 080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	27 263	301 303	518 000	-1 614	79 280		
2073	48	96 369	147 084	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	27 612	301 303	523 000	-1 614	81 466		
2074	49	98 297	154 438	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	27 961	301 303	528 000	-1 614	83 652		
2075	50	100 263	162 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23 034	28 310	301 303	533 000	-1 614	85 838		

F. G/log		698	Tot Recettes	274 664,92
P Entr/log		215	Tot Loyers	269 984,92
Tot F.G		36520	PLUS	29 218,64
Taux évolution F.G + P.E		PLAI	PLUS	50 539,88
1ère à 5ème		suivantes	PLUS	190 226,40
2,00%				
P.G.R		35 324	Tot garages	0,00
Taux PGR		0,60%	PLUS	0,00
Pente		5,00%	PLAI	0,00
évol. PGR		2,00%	PLUS	0,00
TFPB/log		500		0,00
Tot TFPB		20000	Tot parking	4 680,00
Taux évolution TFPB		PLUS		0,00
1ère à 5ème		suivantes	PLUS	0,00
2,30%				
Année Calcul		2026		4 680,00
Taux occupation				
1ère année		98,5%	suivantes	
Taux pertes		1,50%		
Taux évolution Loyers				
1ère à 5ème		suivantes		
2,16%				1,80%

HYPOTHESES D'EXPLOITATION		
F. G/Log	688 Tot Recettes	274 664,92
P Entrillog	215 Tot Loyers	269 984,92
Tot F.G	36520 PLUS	29 218,64
Taux évolution F.G + P.E	PLAI	50 539,88
Taux à 5ème	PLS	190 226,40
2,00%		
P.G.R	35 324 Tot garages	0,00
Taux PGR	0,60% PLUS	0,00
Pente	5,00% PLAI	0,00
évol. PGR	2,00% PLS	0,00
TFPB/Log	500	
Tot TFPB	20000	4 680,00
Taux évolution TFPB	PLUS	0,00
Taux à 5ème	PLAI	0,00
2,30%	PLS	4 680,00
Année Calcul	2026	
Taux occupation		
1ère année	suivantes	
98,5%		
Taux pertes		
1,50%		
Taux évolution Loyers		
1ère à 5ème	suivantes	
2,16%		



Travaux APD : 5 647 595,98€ HT



ValdeBerry
Office Public de l'Habitat du Cher

Financement Phase APD Juillet 2025

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
ANRU	PLUS	PLAI ANRU	PLS	
ETAT	93 600,00 €	83 600,00 €	0,00 €	0,00 €
Fonds propres	9 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subvention BourgesPlus	1 269 474,27 €	364 276,62 €	94 917,80 €	810 279,85 €
CDC Travaux - 40 ans	108 000,00 €	84 000,00 €	24 000,00 €	0,00 €
CDC Foncier - 50 ans	4 065 625,00 €	1 465 185,00 €	235 410,00 €	2 354 926,00 €
Subvention Région Centre	871 223,00 €	243 847,00 €	63 385,00 €	563 887,00 €
Subvention Action Logement	60 000,00 €	60 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Prêt Action logement	375 748,00 €	0,00 €	41 214,00 €	334 534,00 €
	1 620 592,00 €	117 600,00 €	164 855,00 €	1 338 136,00 €
TOTAL OPERATION	8 463 162,27 €	2 428 512,62 €	632 782,80 €	5 401 866,85 €
Frais financier	91 071,06	20 751,14	5 644,78	64 675,13
TOTAL PROJET	8 554 233,33	2 449 263,76	638 427,58	5 466 541,98

Bilan d'équilibre
Hypothèse d'exploitation
Phase APD Juillet 2025

HYPOTHESES D'EXPLOITATION			
F. G/loq	688	Tot Recettes	276 837,54
P Entrillog	215	Tot Loyers	272 157,54
Tot F.G.	36520	PLUS	17 908,17
Taux évolution F.G + P.E		PLAI	61 611,12
1ère à 5ème		PLS	192 638,25
2,00%	2,00%		
P.G.R	37 466	Tot garages	0,00
Taux PGR	0,60%	PLUS	0,00
Pente	5,00%	PLAI	0,00
évol. PGR	2,00%	PLS	0,00
IFPB/loq	500		
Tot. TFPB	20000	Tot parking	4 680,00
1ère à 5ème		PLUS	0,00
2,50%		PLAI	0,00
2,50%		PLS	4 680,00
Année Calcul	2026		
Taux occupation			
1ère année		suivantes	
98,5%		98,5%	
Taux évolution Loyers			
1,50%		suivantes	
1ère à 5ème			
2,16%		1,80%	

CHARGES STRUCTURE				CHARGES REMBOURSEMENT				RÉSULTATS			
AN	F.G.	P.G.R	TFPB	PLAI ANRU 40 ans	PLAI ANRU 50 ans	PLUS 40 ans	PLUS 50 ans	PLS 40 ans	PLS 50 ans	AL 40 ans	PLS 3,00%
2025	0			0							
2026	1	12 417		0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	3 538
2027	2	37 995		0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	10 614
2028	3	38 755		0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	10 614
2029	4	39 530		0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	10 614
2030	5	40 321		0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	10 614
2031	6	41 127	19 705	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 034
2032	7	41 950	20 690	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 177
2033	8	42 789	21 725	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 322
2034	9	43 645	22 811	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 469
2035	10	44 518	23 952	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 619
2036	11	45 408	25 149	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 770
2037	12	46 316	26 407	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	11 923
2038	13	47 243	27 727	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	12 078
2039	14	48 187	29 114	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	12 234
2040	15	49 151	30 569	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	12 391
2041	16	50 134	32 098	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	12 555
2042	17	51 137	33 703	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	12 718
2043	18	52 160	35 388	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	12 883
2044	19	53 203	37 157	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	13 051
2045	20	54 267	39 015	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	13 220
2046	21	55 352	40 965	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	13 392
2047	22	56 459	43 014	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	13 566
2048	23	57 589	45 163	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	13 743
2049	24	58 740	47 423	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	13 921
2050	25	59 915	49 794	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	14 100
2051	26	61 113	52 284	0		9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	14 286
2052	27	62 335	54 898	38 956	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	14 471
2053	28	63 582	57 643	40 928	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	14 660
2054	29	64 854	60 525	41 951	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	14 850
2055	30	66 151	63 551	43 000	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	15 043
2056	31	67 474	66 729	44 075	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	15 239
2057	32	68 823	70 065	45 177	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	15 437
2058	33	70 200	73 569	46 306	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	15 638
2059	34	71 604	77 247	47 464	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	15 841
2060	35	73 036	81 109	48 651	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	16 047
2061	36	74 497	85 165	49 867	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	16 255
2062	37	75 987	89 423	51 114	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	16 467
2063	38	77 506	93 884	52 391	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	16 681
2064	39	79 056	98 589	53 701	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	16 898
2065	40	80 638	103 518	55 044	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	17 117
2066	41	82 250	108 694	56 420	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	17 340
2067	42	83 895	114 129	57 830	0	9 677	2 280	105 529	22 380	42 625	17 565
2068	43	85 573	119 835	59 276	0		2 280	0	22 380	42 625	17 794
2069	44	87 285	125 827	60 756	0		2 280	0	22 380	42 625	18 025
2070	45	89 030	132 109	62 277	0		2 280	0	22 380	42 625	18 259
2071	46	90 807	138 775	63 830	0		2 280	0	22 380	42 625	18 497
2072	47	92 627	145 831	65 430	0		2 280	0	22 380	42 625	18 737
2073	48	94 489	153 284	67 066	0		2 280	0	22 380	42 625	18 981
2074	49	96 389	161 191	68 742	0		2 280	0	22 380	42 625	19 227
2075	50	98 297	169 621	70 461	0		2 280	0	22 380	42 625	19 477
TOTAL											
TOTAL Recettes											
TOTAL Charges											
ANNUEL											
Cumulé											