



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

B. CONSTRUCTION NEUVE DE 8 LOGEMENTS – BOULEVARD JEAN

MERMOZ - BOURGES

Par délibération du 4 septembre 2024, le Bureau a autorisé la réalisation de l'opération de construction neuve de 8 pavillons Boulevard Jean Mermoz à Bourges.

Le CEI du 28 mars 2025 a donné un avis favorable pour la poursuite de l'opération et a validé le prix de revient ainsi que le plan de financement prévisionnels.

Lors de la séance du 30 avril 2025, le Conseil d'Administration a autorisé la poursuite des études et autorisé le lancement de l'appel d'offres travaux concernant ce marché.

Par délibération du 6 juin 2025, le Conseil d'Administration a validé le prix de revient et le plan de financement prévisionnels.

Toutefois, en ce qui concerne le plan de financement prévisionnel, la Région Centre Val de Loire nous a fait savoir que la subvention de 20 000€ au titre de la réalisation de 4 logements PLAI de droit commun n'a pas été retenue.

De plus, le Conseil Départemental du Cher a gelé en 2025 le financement des opérations de constructions neuves.

A ce titre, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels mis à jour sont les suivants :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Nb de logements Surface Utile Coût de travaux au m²	8			PLAI			PLAI ANRU		
	585,7			Logements: 4			Logements: 4		
	1928,50			234,85 50,00%			234,85 50,00%		
	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	5% € LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	5% € LASM
FONCIER	197 133,40	229 970,88	207 975,84	98 566,72	114 985,46	103 987,92	98 566,72	114 985,46	103 987,92
Terrain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
géomètre	5 480,00	6 576,00	5 781,40	2 740,00	3 288,00	2 890,70	2 740,00	3 288,00	2 890,70
étude de sol	4 946,00	4 946,00	5 218,04	2 473,00	2 473,00	2 609,02	2 473,00	2 473,00	2 609,02
infiltrométrie	2 230,00	2 676,00	2 352,66	1 115,00	1 338,00	1 176,33	1 115,00	1 338,00	1 176,33
infiltrométrie complémentaire	3 330,00	3 996,00	3 513,16	1 665,00	1 998,00	1 756,58	1 665,00	1 998,00	1 756,58
Lot n° 12 - Espaces verts	18 388,36	22 066,03	19 399,72	9 194,18	11 033,02	9 699,86	9 194,18	11 033,02	9 699,86
VRD compris dans le lot n°01 GO	30 000,00	36 000,00	31 650,00	15 000,00	18 000,00	15 825,00	15 000,00	18 000,00	15 825,00
Branchements									
gaz	3 035,56	3 642,67	3 202,52	1 517,78	1 821,34	1 601,26	1 517,78	1 821,34	1 601,26
mise à jour devis gaz	676,60	811,92	713,82	338,30	405,96	356,91	338,30	405,96	356,91
électricité	16 884,56	20 261,47	17 813,22	8 442,28	10 130,74	8 906,61	8 442,28	10 130,74	8 906,61
mise à jour devis électricité	2 779,51	3 335,41	2 932,40	1 389,76	1 667,71	1 466,20	1 389,76	1 667,71	1 466,20
France Telecom	3 128,00	3 753,60	3 300,04	1 564,00	1 876,80	1 650,02	1 564,00	1 876,80	1 650,02
mise à jour devis France T	13 099,35	15 719,22	13 819,82	6 549,68	7 859,62	6 909,91	6 549,68	7 859,62	6 909,91
AEP	8 777,56	10 533,07	9 260,32	4 388,78	5 266,54	4 630,16	4 388,78	5 266,54	4 630,16
mise à jour devis AEP	594,00	712,80	626,68	297,00	356,40	313,34	297,00	356,40	313,34
EU	33 326,77	39 992,12	35 159,76	16 663,39	19 996,07	17 579,88	16 663,39	19 996,07	17 579,88
mise à jour devis EU	2 161,13	2 593,36	2 280,00	1 080,57	1 296,68	1 140,00	1 080,57	1 296,68	1 140,00
Participation Assainissement collectif	20 296,00	24 355,20	21 412,28	10 148,00	12 177,60	10 706,14	10 148,00	12 177,60	10 706,14
Taxes d'urbanisme									
TA	8 000,00	8 000,00	8 440,00	4 000,00	4 000,00	4 220,00	4 000,00	4 000,00	4 220,00
RAP	4 000,00	4 000,00	4 220,00	2 000,00	2 000,00	2 110,00	2 000,00	2 000,00	2 110,00
caue	16 000,00	16 000,00	16 880,00	8 000,00	8 000,00	8 440,00	8 000,00	8 000,00	8 440,00
fondations									
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRAVAUX	1 105 179,49	1 326 215,39	1 165 964,38	552 589,75	663 107,70	582 982,19	552 589,75	663 107,70	582 982,19
Travaux		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lot n°1 - GO (-30 000 de VRD)	379 749,00	455 698,80	400 635,20	189 874,50	227 849,40	200 317,60	189 874,50	227 849,40	200 317,60
Lot n°2 - Ravalement	34 161,20	40 993,44	36 040,06	17 080,60	20 496,72	18 020,03	17 080,60	20 496,72	18 020,03
Lot n°3 - Charpente	36 928,00	44 313,60	38 959,04	18 464,00	22 156,80	19 479,52	18 464,00	22 156,80	19 479,52
Lot n°4 - Couverture	134 044,70	160 853,64	141 417,16	67 022,35	80 426,82	70 708,58	67 022,35	80 426,82	70 708,58
Lot n°5 - Menuiseries ext.	87 662,00	105 194,40	92 483,42	43 831,00	52 597,20	46 241,71	43 831,00	52 597,20	46 241,71
Lot n°6 - Doublages - cloisons - plafonds	85 089,00	102 106,80	89 768,90	42 544,50	51 053,40	44 884,45	42 544,50	51 053,40	44 884,45
Lot n°7 - Placo - Menuiseries Int.	52 278,24	62 733,89	55 153,54	26 139,12	31 366,94	27 576,77	26 139,12	31 366,94	27 576,77
Lot n°8 - Electricité - VMC	62 261,15	74 713,38	65 685,52	31 130,58	37 356,70	32 842,76	31 130,58	37 356,70	32 842,76
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire	129 000,00	154 800,00	136 095,00	64 500,00	77 400,00	68 047,50	64 500,00	77 400,00	68 047,50
Lot n°10 - Peinture	39 978,00	47 973,60	42 176,80	19 989,00	23 986,80	21 088,40	19 989,00	23 986,80	21 088,40
Lot n°11 - Sols	39 985,20	47 982,24	42 184,38	19 992,60	23 991,12	21 092,19	19 992,60	23 991,12	21 092,19
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
imprévus	24 043,00	28 851,60	25 365,36	12 021,50	14 425,80	12 682,68	12 021,50	14 425,80	12 682,68
HONORAIRES	107 753,39	124 228,37	112 284,05	53 876,70	62 114,19	56 142,03	53 876,70	62 114,19	56 142,03
Equipe de maîtrise d'œuvre	60 174,90	72 209,88	63 484,52	30 087,45	36 104,94	31 742,26	30 087,45	36 104,94	31 742,26
contrôle technique	6 206,00	7 447,20	6 547,34	3 103,00	3 723,60	3 273,67	3 103,00	3 723,60	3 273,67
Avenant CT 1	1 850,00	2 220,00	1 951,76	925,00	1 110,00	975,88	925,00	1 110,00	975,88
conduite opération (pas de TVA)	25 378,49	25 378,49	25 378,49	12 689,25	12 689,25	12 689,25	12 689,25	12 689,25	12 689,25
étude structure	3 150,00	3 780,00	3 323,26	1 575,00	1 890,00	1 661,63	1 575,00	1 890,00	1 661,63
coordonnateur S.P.S	3 014,00	3 616,80	3 179,78	1 507,00	1 808,40	1 589,89	1 507,00	1 808,40	1 589,89
Avenant CSPS 1	500,00	600,00	527,50	250,00	300,00	263,75	250,00	300,00	263,75
relevé		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Publication	1 000,00	1 200,00	1 055,00	500,00	600,00	527,50	500,00	600,00	527,50
acoustique	6 480,00	7 776,00	6 836,40	3 240,00	3 888,00	3 418,20	3 240,00	3 888,00	3 418,20
Révisions	23 071,36	27 685,63	24 340,28	11 535,68	13 842,82	12 170,14	11 535,68	13 842,82	12 170,14
Révisions	23 071,36	27 685,63	24 340,28	11 535,68	13 842,82	12 170,14	11 535,68	13 842,82	12 170,14
TOTAL OPERATION:	1 433 137,64	1 708 100,27	1 510 564,55	716 568,85	854 050,17	755 282,28	716 568,85	854 050,17	755 282,28

FINANCEMENT PREVISIONNEL			
		PLAI	PLAI ANRU
ANRU / ETAT	55 800,00 €	24 600,00 €	31 200,00 €
Fonds propres	213 362,55 €	148 881,28 €	64 481,28 €
Subvention Conseil Départemental	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subvention BourgesPlus	38 000,00 €	10 000,00 €	28 000,00 €
Prêt Banque des Territoires Travaux - 40 ans	914 720,00 €	438 060,00 €	476 660,00 €
Prêt Banque des Territoires Foncier - 50 ans	191 482,00 €	95 741,00 €	95 741,00 €
Subvention Action Logement	6 000,00 €	6 000,00 €	0,00 €
Prêt Action logement	71 200,00 €	32 000,00 €	39 200,00 €
Subvention conseil régional	20 000,00 €		20 000,00 €
TOTAL OPERATION	1 510 564,55 €	755 282,27 €	755 282,28 €

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 nouveau 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

