



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 28 Février 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 28 février 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
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
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance Membre
Claude HENRY	Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	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)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Membre – Conseillère Départementale - Maire d’Orval
Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Jean-Luc BRAHITI

Membre – Conseiller Départemental

Auguste DORLEANS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives

Christine CHEZE-DHO

Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Mickaël DURAND

Chef du Service Habitat - DDT 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

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Nadège BEDU

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 45

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 28 Février 2025 à 9 H 30

Christine CHEZE-DHO est obligée de s'absenter à compter de ce point.

X - AUTORISATION DE POURSUITE DES ETUDES + PLANS DE FINANCEMENT A - VIERZON LOUISE MICHEL - REHABILITATION THERMIQUE DE 39 PAVILLONS ET 2 BATIMENTS COLLECTIFS DE 14 LOGEMENTS

Lors de la séance 22 juin 2018 le Conseil d'Administration a validé le PSP fusionné et autorisé la réhabilitation thermique de 53 logements à VIERZON groupe 24.

Le dossier est présenté au CEI (Comité d'Engagement et d'investissement) le 21 février 2025.

Le prix de revient prévisionnel est de 1 688 987€ TTC.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	24		
	53		
	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER	0,00		0,00
TRAVAUX €	1 389 150,00		1 492 515,00
Lot 1 - ITE	790 000,00	5,50%	833 450,00
Lot 2 - MENUISERIES	220 000,00	10,00%	242 000,00
Lot 3 - CHAUFFAGE	153 000,00	10,00%	168 300,00
Lot 4 - VMC - ELECTRICITE	150 000,00	10,00%	165 000,00
Lot 5 - PEINTURE des CAGE	10 000,00	10,00%	11 000,00
Imprévus 5%	66 150,00	10,00%	72 765,00
HONORAIRES	140 725,00		152 813,00
Maître d'œuvre 6%	79 380,00	10,00%	87 318,00
Diagnostiqueur Amiante	27 000,00	10,00%	29 700,00
Contrôle Technique	10 000,00	10,00%	11 000,00
Conduite d'opération 1,50%	19 845,00	0,00%	19 845,00
Coordinateur SPS	4 500,00	10,00%	4 950,00
REVISION 3%	39 690,00	10,00%	43 659,00
TOTAL OPERATION:	1 569 565,00		1 688 987,00

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	473 938,00 €
Subvention Etat (FNAP)	736 700,00 €
Subvention Région Centre Val de Loire	196 950,00 €
Subvention FEDER	196 950,00 €
Fonds propres	84 449,00 €
TOTAL	1 688 987,00 €

La subvention d'Etat (FNAP) reste à confirmer selon les modalités d'application 2025.

En conséquence, je vous demande l'autorisation de poursuivre les études et de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, du SPS, du contrôle technique, des différents diagnostics ainsi que le lancement de la consultation travaux) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

Je vous demande également de valider le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnels.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 23 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte des décisions prises par le représentant du Pouvoir Adjudicateur et valide le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnels.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 3 mars 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



CA 28 02 2025 Réhabilitation de 53 logements - Louise Michel – Vierzon - Groupe 24



Localisation du projet

- **39 pavillons :**
1 / 2 / 4 / 5 / 7 / 9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 /
17 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 33 / 35
/ 39 / 41 / 43 / 45 / 49 / 51 / 57 / 59 **rue Ambroise**
Croizat
105 / 107 / 111 / 113 / 115 / 117 **routes Puits**
Berteau
- **2 bâtiments collectifs :**
119 **Route de Puits Berteau** (8 logements)
1 **rue Louise Michel** (6 logements)



Objectif de l'opération

Programmation 2024 suivant le PSP fusionné (CA du 22 juin 2018).

Les travaux proposés sont en adéquation avec le PSP, l'audit thermique et la revue de projet du 21 janvier 2025.

Le CEI du 21 février 2025 a
donné un avis favorable
sur le programme et le plan de
Financement.



Bouquet de travaux

Réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur

Remplacement des persiennes métallique par des VR solaires

Remplacement des chaudières gaz

Création d'une VMC Hygro B

Réfection des peintures des cages d'escalier et coursives.



Estimation des travaux

LOTS	ESTIMATIONS
LOT 1 - ITE	790 000€
LOT 2 - MENUISERIE	220 000€
LOT 3 - CHAUFFAGE	153 000€
LOT 4 – VMC ELECTRICITE	150 000€
LOT 5 - PEINTURE	10 000€
TOTAL	1 323 000€

Durée des travaux : 8 mois



Prix de revient prévisionnel

Cité		24		Prix de revient Taux Réduit
Nombre de logements		53		
	€ H.T	Taux de TVA LASM		
FONCIER	0,00			0,00
TRAVAUX €	1 389 150,00			1 492 515,00
Lot 1 - ITE	790 000,00	5,50%		833 450,00
Lot 2 - MENUISERIES	220 000,00	10,80%		242 000,00
Lot 3 - CHAUFFAGE	153 000,00	10,00%		168 300,00
Lot 4 - VMC - ELECTRICITE	150 000,00	10,00%		165 000,00
Lot 5 - PEINTURE des CAGE	10 000,00	10,00%		11 000,00
Imprévus	66 150,00	10,00%		72 765,00
HONORAIRES	140 725,00			152 813,00
Maître d'œuvre	79 380,00	10,00%		87 318,00
Diagnostics Amiante	27 000,00	10,00%		29 700,00
Contrôle Technique	10 000,00	10,00%		11 000,00
Conduite d'opération	19 845,00	0,00%		19 845,00
Coordinateur SPS	4 500,00	10,00%		4 950,00
REVISION	39 690,00	10,00%		43 659,00
TOTAL OPERATION:				1 688 987,00

FINANCEMENT PREVISIONNEL

TOTAL	
Prêt Banque des Territoires 20 ans	473 938,00 €
Subvention Etat	736 700,00 €
Subvention Région Centre Val de Loire	196 950,00 €
Subvention FEDER	196 950,00 €
Fonds propres	84 449,00 €
TOTAL	1 688 987,00 €