



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

=====

**X - AUTORISATION DE POURSUITE D'ETUDES + PLAN DE FINANCEMENT
B - BOURGES VAL D'AURON RESIDENCE CANDIDE - REHABILITATION DE
102 LOGEMENTS GROUPE 3064**

Lors de la séance 9 juin 2023, le Conseil d'Administration a autorisé la réhabilitation des 102 logements de la résidence CANDIDE à Bourges, groupe 3064.

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

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	3064 102		
	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER	0,00		0,00
TRAVAUX €	4 849 200,00		5 237 820,00
Lot 1 - ITE	1 400 000,00	5,50%	1 477 000,00
Lot 2 - MENUISERIES	740 000,00	5,50%	780 700,00
Lot 3 - ELECTRICITE	710 000,00	10,00%	781 000,00
Lot 4 - VMC	65 000,00	10,00%	71 500,00
Lot 5 - PLOMBERIE	350 000,00	10,00%	385 000,00
Lot 6 - PLATRERIE	230 000,00	10,00%	253 000,00
Lot 7 - PEINTURE	690 000,00	10,00%	759 000,00
Lot 8 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	285 000,00	10,00%	313 500,00
Sécurisation (Hors AO)	20 000,00	10,00%	22 000,00
Imprévus 8%	359 200,00	10,00%	395 120,00
HONORAIRES	486 550,00		528 470,00
Maître d'œuvre 8%	359 200,00	10,00%	395 120,00
Diagnostics Amiante	40 000,00	10,00%	44 000,00
Contrôle Technique	10 000,00	10,00%	11 000,00
Conduite d'opération 1,50%	67 350,00	0,00%	67 350,00
Coordinateur SPS	10 000,00	10,00%	11 000,00
REVISION 3%	134 700,00	10,00%	148 170,00
TOTAL OPERATION:	5 470 450,00		5 914 460,00

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	2 977 291,00 €
Subvention Ville de Bourges	2 050 000,00 €
Fonds propres	887 169,00 €
TOTAL	5 914 460,00 €

Le prix de revient prévisionnel est de 5 914 460€ TTC.

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 102 logements – Résidence Candide - Bourges Val d'Auron - Groupe 3064

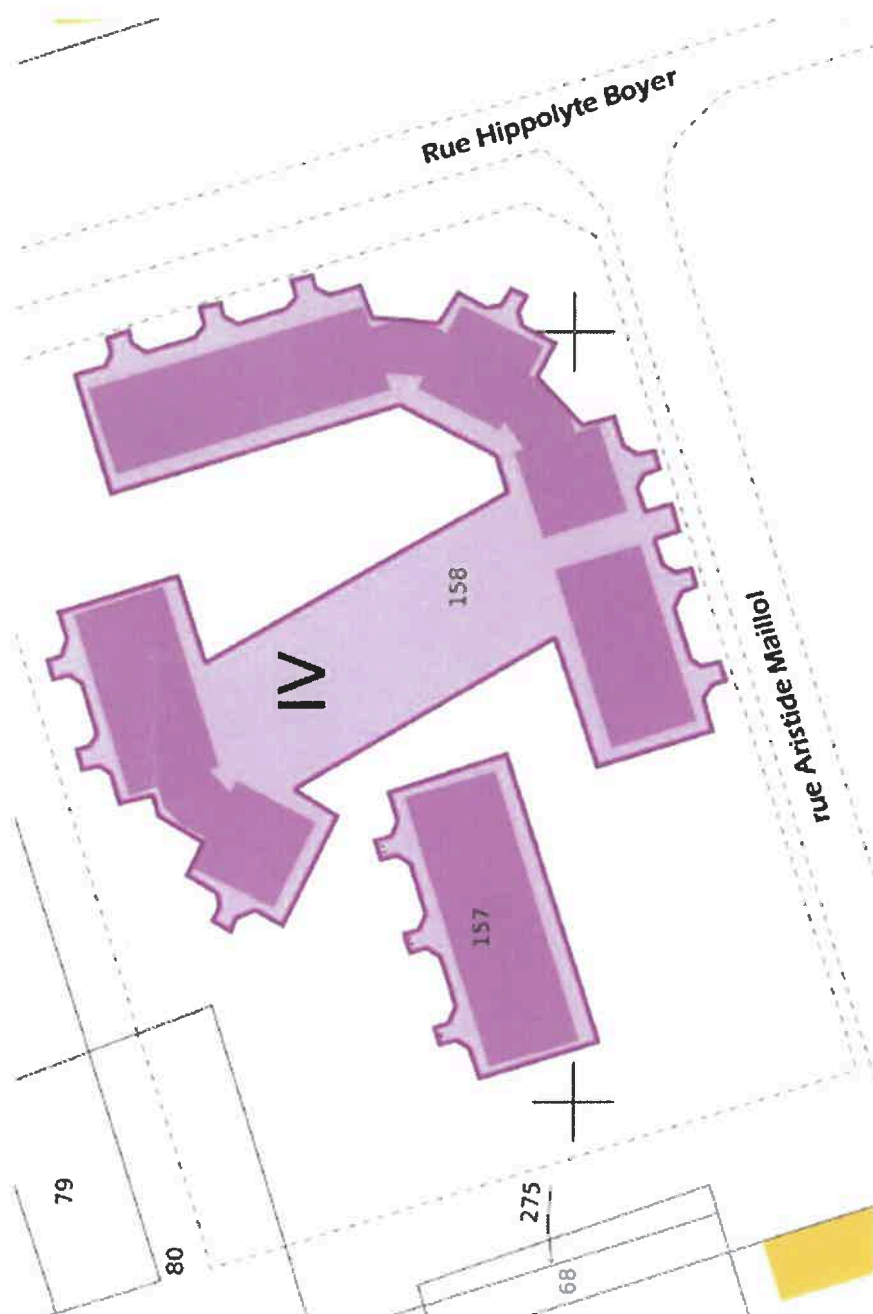
Localisation du projet

**6/8/10/12/14/16
rue Hippolyte Boyer**

**2/4/6/8/10/12/14
rue Aristide Maillol.**



Plan de cadastre



Objectif de l'opération

Réhabilitation de 102 logements conformément à la programmation 2024 du PSP fusionné du 22 juin 2018 et de la modification de celui-ci en CA le 9 juin 2023.

Les travaux proposés sont dans les grandes lignes en adéquation avec :

- La réunion de présentation du programme en date du 16/10/2024 intégrant les différentes remarques ;
- Les réflexions émanant l'Hackathon réalisé décembre 2023;
- Les réflexions émanant du groupe de travail Val de Berry mis en place en avril 2023.

Le fil conducteur de ses réflexions ayant pour thème « un logement pour jeune actif »

Le CEI du 21 février 2025 a donné un avis favorable à l'opération

Bouquet de travaux logement

- Réalisation d'une Isolation Thermique par l'Extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieur y compris VR électrique
- Remplacement des portes palières
- Réfection de l'électricité des logements
- Mise en place d'un système interphonie
- Remplacement de la VMC
- Remplacement des équipements sanitaires
- Modification des réseaux de plomberie/chauffage dans les logements modifiés
- Modification des cloisonnements cuisine/séjour dans les logements libres (hors type 1 et 2 soit 40 logements)
- Redistribution des types III libres suivant exposition (soit 12 logements)
- Fermeture des escaliers des type III duplex libres
- Réfection des embellissements des logements libres (sols, murs, plafonds, faïence soit 60 logements)
- Réfection des embellissements des SDB et WC des logements occupés (soit 44 logements)

Bouquet de travaux parties communes

- Réfection de l'électricité des parties communes
- Réfection des peintures des halls et des paliers
- Remplacement des boîtes à lettre
- Remplacement des portes des halls et des paliers
- Clôture du site en pied d'immeuble
- Mise en place de mobilier urbain sur l'esplanade centrale
- Création d'abris poubelle

Estimation des travaux

LOTS	ESTIMATIONS
LOT 1 - ITE	1 400 000€
LOT 2 – MENUISERIES	740 000€
LOT 3 - ELECTRICITE	710 000€
LOT 4 - VMC	65 000€
LOT 5 - PLOMBERIE	350 000€
LOT 6 - PLATRERIE	230 000€
LOT 7 - PEINTURE	690 000€
LOT 8 – AMENAGEMENT EXT	285 000€
SECURISATION	20 000€
TOTAL	4 490 000€

Durée des travaux : 12 mois



Prix de revient prévisionnel

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité		3064	102	
Nombre de logements		€ H.T	Taux de TVA LA SM	Prix de revient Taux Réduit
FONCIER		0,00		0,00
TRAVAUX €		4 849 200,00		5 237 820,00
Lot 1 - ITE		1 400 000,00	5,50%	1 477 000,00
Lot 2 - MENUISERIES		740 000,00	5,50%	780 700,00
Lot 3 - ELECTRICITE		710 000,00	10,00%	781 000,00
Lot 4 - VMC		65 000,00	10,00%	71 500,00
Lot 5 - PLOMBERIE		350 000,00	10,00%	385 000,00
Lot 6 - PLATRERIE		230 000,00	10,00%	253 000,00
Lot 7 - PEINTURE		690 000,00	10,00%	759 000,00
Lot 8 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS		285 000,00	10,00%	313 500,00
Sécurisation (Hors AO)		20 000,00	10,00%	22 000,00
Imprévus		359 200,00	10,00%	395 120,00
HONORAIRES		486 550,00		528 470,00
Maitre d'œuvre		359 200,00	10,00%	395 120,00
Diagnostics Amiante		40 000,00	10,00%	44 000,00
Contrôleur Technique		10 000,00	10,00%	11 000,00
Conduite d'opération		67 350,00	0,00%	67 350,00
Coordinateur SPS		10 000,00	10,00%	11 000,00
REVISION		134 700,00	10,00%	148 170,00
TOTAL OPERATION:		5 470 450,00		5 914 460,00

FINANCEMENT PREVISIONNEL

TOTAL	
Prêt Banque des Territoires 20 ans	2 977 290,95 €
Subvention Ville de Bourges	2 050 000,00 €
Fonds propres	887 169,05 €
TOTAL	5 914 460,00 €