



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
C – BOURGES GROUPE 3031 - BATIMENTS L M N Q Z
- REHABILITATION DE 197 LOGEMENTS

Lors de la séance 22 juin 2018 le Conseil d'Administration a validé le PSP fusionné et autorisé la réhabilitation des bâtiments L M N Q Z à Bourges Nord, groupe 3031.

Le CEI (Comité d'Engagement et d'investissement) du 12 décembre a donné un avis favorable à la réalisation de l'opération.

Le CEI du 21 février doit valider le plan de financement et le prix de revient prévisionnels.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	3031 197		
	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux LASM
FONCIER	0,00		
TRAVAUX €	2 450 370,00	5,50%	2 585 140,3
Lot 1 - ELECTRICITE	1 023 000,00	5,50%	1 079 265,0
Lot 2 - PLOMBERIE	276 000,00	5,50%	291 180,0
Lot 3 - VMC	571 000,00	5,50%	602 405,0
Lot 4 - MENUISERIES	267 000,00	5,50%	281 685,0
Lot 5 - PEINTURE	116 000,00	5,50%	122 380,0
Lot 6 - RESINAGES colonnes EU EV	126 000,00	5,50%	132 930,0
Imprévus 3%	71 370,00	5,50%	75 295,3
HONORAIRES	273 715,00	5,50%	288 769,3
Maitre d'œuvre 7%	166 530,00	5,50%	175 689,1
Diagnostics Amiante	60 000,00	5,50%	63 300,0
Contrôle Technique	7 000,00	5,50%	7 385,0
Conduite d'opération 1,50%	35 685,00	5,50%	37 647,6
Coordinateur SPS	4 500,00	5,50%	4 747,5
REVISION 3%	71 370,00	5,50%	75 295,3
TOTAL OPERATION:	2 795 455,00		2 949 205,03

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL LASM
Prêt Banque des Territoires 20 ans	1 887 436,00 €
Subvention Ville de Bourges	600 000,00 €
Fonds propres	461 769,03 €
TOTAL	2 949 205,03 €

Le prix de revient prévisionnel est de 2 949 205,03€ 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 maitre 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 197 logements
Bâtiments LMNQZ - Bourges Nord - Groupe 3031**



Localisation du projet

Bâtiment L : 11 ABCD avenue de la Libération
Bâtiment M : 13 ABCD avenue de la Libération
Bâtiment N : 36/38/40/42 rue de la Sente aux Loups
Bâtiment Q : 1/3/5/7 rue Paul Gauchery
Bâtiment Z : 3/5/7 rue Gustave Eiffel



Plan de masse Bat LMNQZ
BOURGES

Objectif de l'opération

Réhabilitation de 197 logements conformément à la programmation 2023 du PSP.

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

- ✓ les travaux arrêtés dans le PSP ;
- ✓ les travaux arrêtés dans le cadre des réhabilitations des groupe 3031 3032,3034 et 3035 ;
- ✓ la réunion de revue de projet du 18 juin et la réunion de présentation du 16 octobre ;

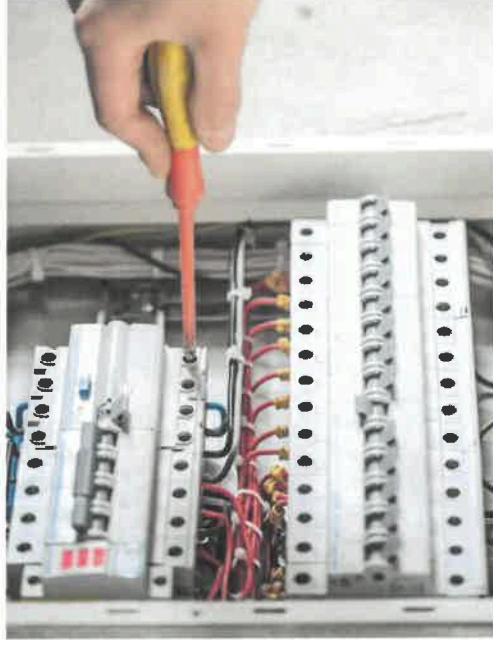
Le CEI du 12 décembre 2024 avait validé ce programme sous réserve de la validation financière.

Le CEI du 21 février 2025 avait validé ce programme et la simulation financière.



Bouquet de travaux

- Réfection complète de l'électricité des logements
- Réfection de l'électricité des parties communes
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des chauffes bain gaz
- Création d'un système de ventilation mécanique
- Résinage des colonnes EU EV bâtiment (bâtiments Q et Z)
- Réfection des peintures des cages
- Remplacement des portes accès caves depuis l'extérieur



Estimation des travaux

LOTS	ESTIMATIONS
LOT 1 - ELECTRICITE	1 090 000€
LOT 2 - PLOMBERIE	335 000€
LOT 3 - VMC	532 000€
LOT 4 - MENUISERIES	287 000€
LOT 5 - PEINTURE	116 000€
LOT 6 - RESINAGE	126 000€
TOTAL	2 486 000€

Durée des travaux : 12 mois



Prix de revient prévisionnel

Cité		3031 197	
Nombre de logements			
	€ H.T	Taux de TVA LASM	Prix de revient Taux LASM
FONCIER	0,00		
TRAVAUX €	2 450 370,00	5,50%	2 585 140,35
Lot 1 - ELECTRICITE	1 023 000,00	5,50%	1 079 265,00
Lot 2 - PLOMBERIE	276 000,00	5,50%	291 180,00
Lot 3 - YMC	571 000,00	5,50%	602 405,00
Lot 4 - MENUISERIES	267 000,00	5,50%	281 685,00
Lot 5 - PEINTURE	116 000,00	5,50%	122 380,00
Lot 6 - RESINAGES colonnes EU EV	126 000,00	5,50%	132 930,00
Imprévus	71 370,00	5,50%	75 295,35
HONORAIRES	273 715,00	5,50%	288 769,33
Maitre d'œuvre	166 530,00	5,50%	175 689,15
Diagnostique Amiante	60 000,00	5,50%	63 300,00
Contrôle Technique	7 000,00	5,50%	7 385,00
Conduite d'opération	35 685,00	5,50%	37 647,68
Coordinateur SPS	4 500,00	5,50%	4 747,50
REVISION	71 370,00	5,50%	75 295,35
TOTAL OPERATION:		2 795 455,00	2 949 205,03

FINANCEMENT PREVISIONNEL

		TOTAL LASM
Prêt Banque des Territoires 20 ans		1 887 436,27 €
Subvention Ville de Bourges		600 000,00 €
Fonds propres		461 768,75 €
TOTAL		2 949 205,03 €