



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 D - BOURGES NORD GROUPE 3035 - BATIMENTS FS GF - REHABILITATION DE 149 LOGEMENTS

Lors de la séance 22 juin 2018 le Conseil d'Administration a validé le PSP fusionné et autorisé la réhabilitation des bâtiments FS GF à Bourges Nord, groupe 3035.

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.

Le prix de revient prévisionnel est de 3 284 900,75€ TTC.

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements	3035 149			
	€ H.T	Taux de TVA LASM (car QPV)	Prix de revient Taux Réduit	
FONCIER	0,00			
TRAVAUX €	2 750 100,00	5,50%	2 901 355,50	
Lot 1 - TERRASSES	777 000,00	5,50%	819 735,00	
Lot 2 - ELECTRICITE	670 000,00	5,50%	706 850,00	
Lot 3 - VMC	432 000,00	5,50%	455 760,00	
Lot 3 - PLOMBERIE	210 000,00	5,50%	221 550,00	
Lot 5 - MENUISERIES	150 000,00	5,50%	158 250,00	
Lot 6 - PEINTURE	117 000,00	5,50%	123 435,00	
Lot 7 - RESINAGE des Colonnes	278 000,00	5,50%	293 290,00	
Lot 8 - ABRIS OM	36 000,00	5,50%	37 980,00	
Imprévus 3%	80 100,00	5,50%	84 505,50	
HONORAIRES	283 450,00	5,50%	299 039,75	
Maitre d'œuvre 7%	186 900,00	5,50%	197 179,50	
Diagnostics Amiante	45 000,00	5,50%	47 475,00	
Contrôle Technique	7 000,00	5,50%	7 385,00	
Conduite d'opération 1,50%	40 050,00	5,50%	42 252,75	
Coordinateur SPS	4 500,00	5,50%	4 747,50	
REVISION 3%	80 100,00	5,50%	84 505,50	
TOTAL OPERATION:	3 113 650,00		3 284 900,75	

FINANCEMENT PREVISIONNEL

	TOTAL
Prêt Banque des Territoires 20 ans	1 907 013,00 €
Subvention Ville de Bourges	850 000,00 €
Fonds propres	527 887,75 €
TOTAL	3 284 900,75 €

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

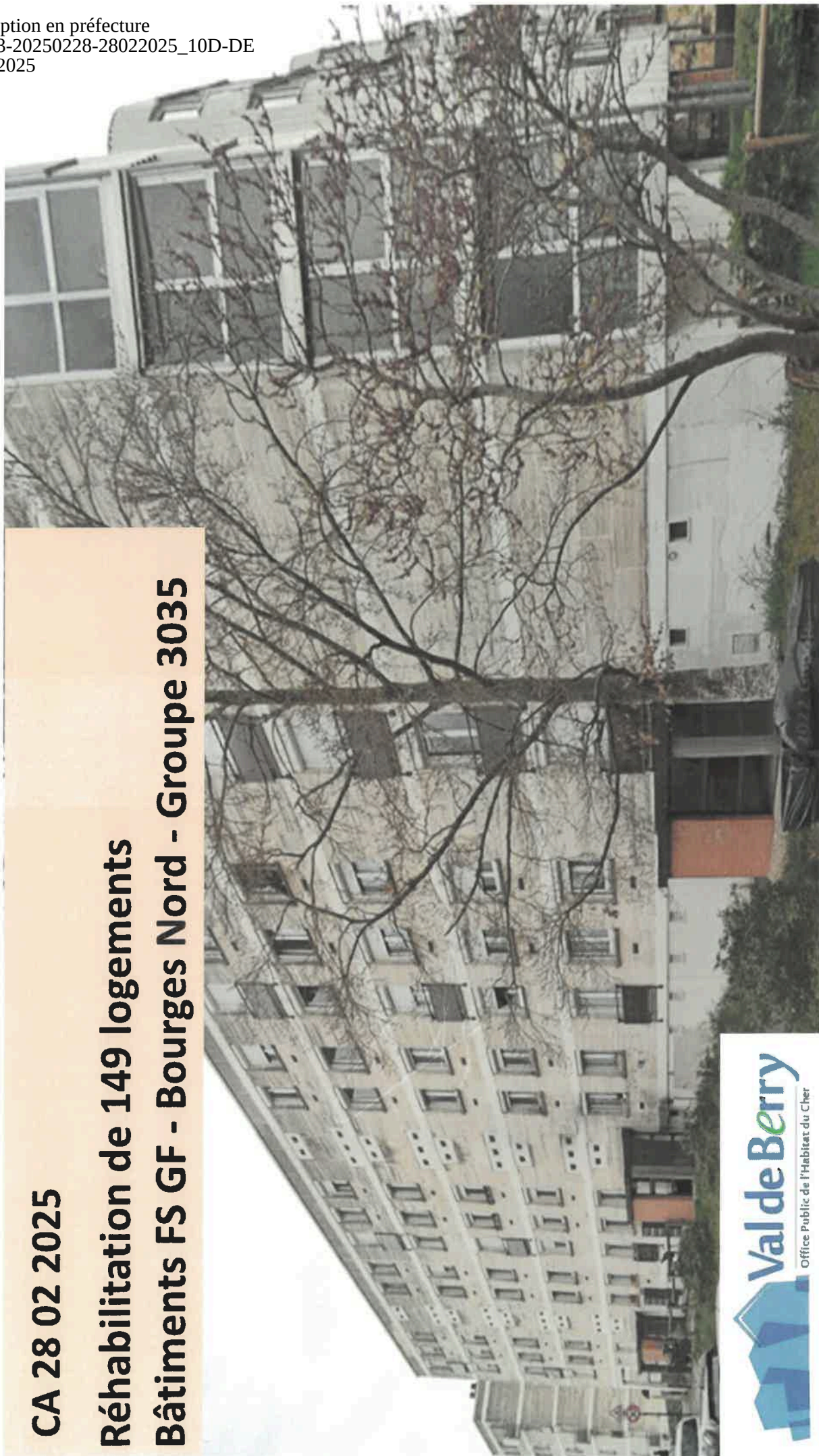
.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

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



CA 28 02 2025

**Réhabilitation de 149 logements
Bâtiments FS GF - Bourges Nord - Groupe 3035**



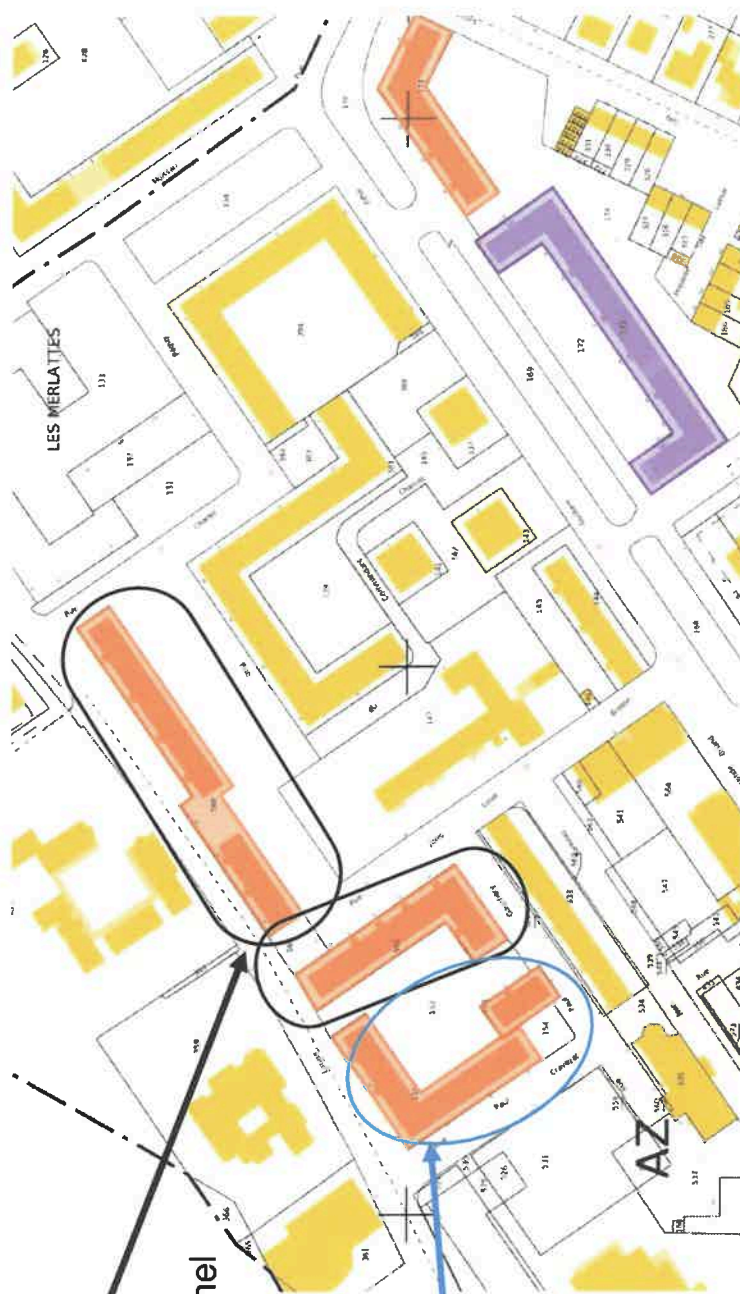
Localisation du projet

Bâtiment GF :

4 rue Paul Gauchery
11/13/15/17/19 rue Louis Breton
22/24/28/30/32/34 rue Louise Michel

Bâtiment FS :

6/8/10 rue Paul Cravay
16/18/20 rue Louise Michel
6 rue Paul Gauchery



Objectif de l'opération

Réhabilitation de 149 logements conformément à la programmation 2024 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 ;
- ✓ l'audit Terrasse réalisé par le cabinet SECC.

A noter que la réalisation d'ascenseur sur les bâtiments FS a été étudiée puis écartée pour des raisons d'inadéquation. (Note du 8 novembre)

Le CEI du 12 décembre 2024 avait validé le programme sous réserve de la validation financière. Le CEI du 21 février 2025 a validé ce programme et la simulation financière.

Bouquet de travaux

- Réfection des terrasses + sécurisation
- Réfection complète de l'électricité des logements
- Remplacement des chauffe-bain gaz
- Création d'un système de ventilation mécanique
- Résinage des colonnes EU EV bâtiment
- Réfection des peintures des cages (+ hall du 19 Breton)
- Remplacement des stores des jardins d'hiver par des stores intérieurs
- Remplacement des abris-poubelle au 20 et 24 Louise Michel
- Remplacement des portes accès caves depuis les halls et depuis l'extérieur
- Réfection des appuis de fenêtres non protégés



Estimation des travaux

LOTS	ESTIMATIONS
LOT 1 - TERRASSES	777 000€
LOT 2 - ELECTRICITE	760 000€
LOT 3 - VMC	415 000€
LOT 4 - PLOMBERIE	259 000€
LOT 5 - MENUISERIES	150 000€
LOT 6 - PEINTURE	117 000€
LOT 7 - RESINAGE	350 000€
LOT 8 - ABRIS OM	36 000€
TOTAL	2 864 000€

Durée des travaux : 12 mois



Prix de revient prévisionnel

Cité	3035	
	149	
Nombre de logements		
	€ H.T	Prix de revient Taux Réduit
	0,00	
FONCIER		
		2 901 355,50
TRAVAUX €	2 750 100,00	5,50%
Lot 1 - TERRASSES	777 000,00	5,50%
Lot 2 - ELECTRICITE	670 000,00	5,50%
Lot 3 - VMC	432 000,00	5,50%
Lot 3 - PLOMBERIE	210 000,00	5,50%
Lot 5 - MENUISERIES	150 000,00	5,50%
Lot 6 - PEINTURE	117 000,00	5,50%
Lot 7 - RESINAGE des Colonnes	278 000,00	5,50%
Lot 8 - ABRIS OM	36 000,00	5,50%
Imprévus	80 100,00	5,50%
HONORAIRES	283 450,00	5,50%
Maitre d'œuvre	186 900,00	5,50%
Diagnostics Amiante	45 000,00	5,50%
Contrôle Technique	7 000,00	5,50%
Conduite d'opération	40 050,00	5,50%
Coordinateur SPS	4 500,00	5,50%
REVISION	80 100,00	5,50%
TOTAL OPERATION:	3 113 650,00	3 284 900,75

FINANCEMENT PREVISIONNEL

TOTAL	
Prêt Banque des Territoires 20 ans	1 907 015,57 €
Subvention Ville de Bourges	850 000,00 €
Fonds propres	527 885,19 €
TOTAL	3 284 900,75 €

