



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 30 Avril 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le mercredi 30 avril 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 (visio)
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)
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)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François Pouvoir à François DESCHAMPS
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français Pouvoir à Daniel DERET
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives Pouvoir à Charles COLLIN
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL) Pouvoir à Guy GONZALES
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Olivier PETIOT	DDT du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
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
Héloïse CHARLOT	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 17

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Mercredi 30 Avril 2025 à 9 H 30

=====

**XII - AUTORISATION REALISATION DU PROJET
VIERZON RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE GUSTAVE FLOURENS**

Val de Berry doit réaliser dans le cadre de l'ANRU de Vierzon la résidentialisation des logements de la résidence Gustave Flourens.

Cette opération vient terminer les travaux déjà réalisés sur le site à savoir la réhabilitation des 36 logements de la résidence et la démolition de 59 logements.

Le comité d'engagement et d'investissement s'est réuni le 14 avril 2025 et a donné un avis favorable au projet de résidentialisation.

A ce stade, le montant total du projet s'élève à 206 475.78 €TTC LASM.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement prévisionnel sont les suivants :

NOM OPERATION

Résidentialisation Flourens

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Cité Nombre de logements				
	28			
	36			
	€ H.T	Taux de TVA	coût de revient TTC	Coût retenu ANRU
TRAVAUX	175 382,61		185 028,65	175 382,61
lot 1 :	170 382,61	5,50%	179 753,65	170 382,61
Imprévus	5 000,00	5,50%	5 275,00	5 000,00
ACTUALISATION	0,00		0,00	0,00
Actualisation:	0,00	5,50%	0,00	0,00
HONORAIRES	12 000,00		12 660,00	17 538,26
Maitre d'œuvre	10 000,00	5,50%	10 550,00	17 538,26
Bornage	1 500,00	5,50%	1 582,50	
Diagnostic Amiante	500,00	5,50%	527,50	
Frais de Conduite d'Opération	8 769,13		8 769,13	8 769,13
Conduite d'opération	8 769,13	0,00%	8 769,13	8 769,13
TOTAL OPERATION:	196 151,74		206 457,78	201 690,00
DATE:	05/11/2024			
Subvention ANRU	121 014,00 €			
Région Centre Val de Loire	40 338,00 €			
Prêt Banque des Territoires	40 338,00 €			
Fonds Propres	4 767,78 €			
TOTAL	206 457,78 €			

Je vous demande donc l'autorisation de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, SPS, contrôle technique, solliciter les concessionnaires, 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 prévisionnel.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise le lancement de toutes les actions pour la réalisation de ce projet (sondage de sol, division cadastrale, désignation du maître d'œuvre dans le respect des règles de la commande publique, SPS, contrôle technique, solliciter les concessionnaires, lancement de la consultation travaux) dans le respect des équilibres financiers présentés et des crédits budgétaires inscrits.

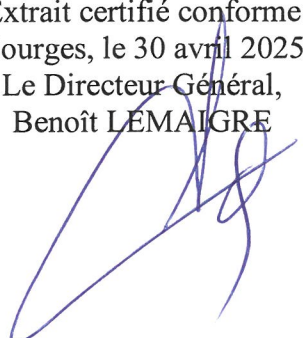
Il valide le prix de revient de cette opération, ainsi que le plan de financement prévisionnel.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 24
POUR : 24 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

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

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

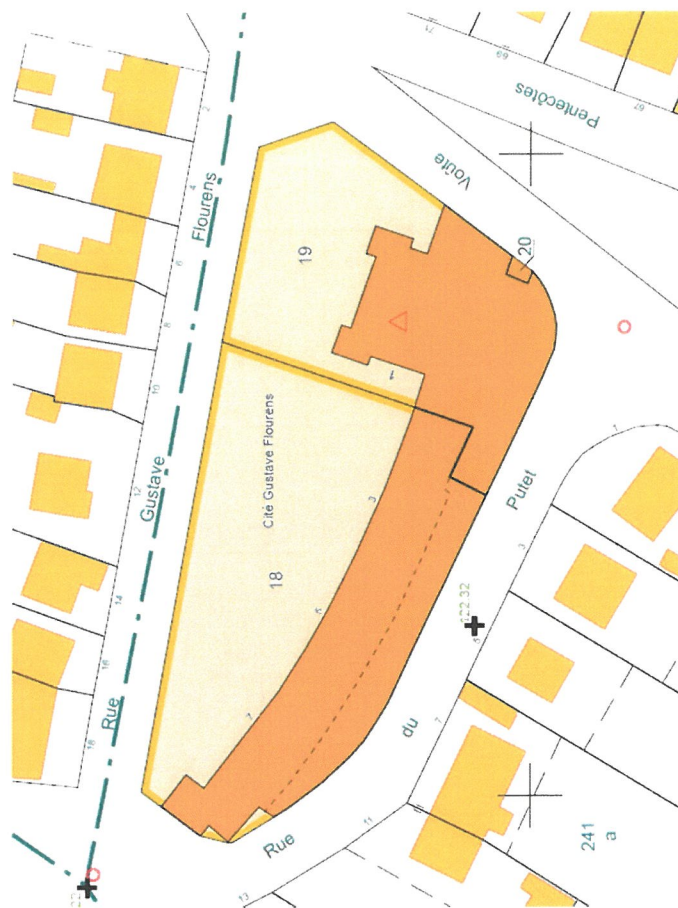
Extrait certifié conforme
Bourges, le 30 avril 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



CA du 30/04/2025 Cité 028 : Résidentialisation Gustave Flourens - VIERZON

Localisation du projet

- Adresse :
**3-5-7 rue Gustave Flourens
18100 VIERZON**
- Terrain (*Parcelle cadastrale DK 18*) :
pleine propriété de Val de Berry
- La parcelle DK 19 également
**propriété VDB, fera l'objet d'une
rétrocession (accord NPRU).**



Le programme

- L'opération intitulée « Résidentialisation des logements collectifs sociaux » consiste donc en :
 - l'amélioration des halls d'entrée,
 - un traitement du pied d'immeuble afin d'améliorer l'appropriation des lieux par les habitants,
 - la fermeture de l'espace actuel entre le bâtiment et la rue qui est sans réelle affectation,
 - l'amélioration du stationnement dans l'objectif d'avoir au moins une place par logement,
 - le traitement des ordures ménagères dans l'objectif d'un meilleur tri sélectif,
 - la création d'un espace de convivialité.

Le CEI du 14 avril 2024 a validé le programme, le plan de financement et le prix de revient prévisionnel.

Calendrier prévisionnel de l'opération

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Début de conception : avril 2025
- Concertation locataire (avant validation phase APD) : avril 2025
- Consultation de travaux (remise du DCE) : 14 juin 2025
- Consultation entreprises/ analyse offres : début sept 2025
- Démarrage des travaux : octobre 2025
- Livraison/réception : fin année 2025

Simulation financière

- Financement prévisionnel prévu par la FAT :

DEPENSES SUBVENTIONNABLES

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenu
Coût de(s) éventuelle(s) acquisition(s) foncière(s) nécessaire(s) à l'opération	- €	- €	- €
Coût des travaux de résidentialisation de logement	175 382 61 €	210 459 13 €	175 382 61 €
Coût des honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux de résidentialisation	17 538 26 €	21 045 91 €	17 538 26 €
Frais d'ingénierie	- €	- €	- €
Frais de conduite d'opération	8 769 13 €	10 522 96 €	8 769 13 €
PRIX DE REVIENT TOTAL DE L'OPÉRATION :	201 690,00 €	242 028,00 €	201 690,00 €

- Subvention ANRU

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

Montant des dépenses subventionnables :	Montant retenu
201 690 00 €	201 690 00 €
ASSIETTE SUBVENTIONNABLE :	201 690,00 €
Taux de subvention de base :	40 00%
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :	20%
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	60.00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €
MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION	121 014.00 €

Simulation financière

NOM OPERATION		Résidentialisation Flourens			
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL					
Cité	Nombre de logements			coût de revient TTC	Coût retenu ANRU
		28	36		
		€ H.T	Taux de TVA		
TRAVAUX					
lot 1 :		175 382,61		185 028,65	175 382,61
Imprévus		170 382,61	5,50%	179 753,65	170 382,61
		5 000,00	5,50%	5 275,00	5 000,00
ACTUALISATION					
Actualisation:		0,00		0,00	0,00
		0,00	5,50%	0,00	0,00
HONORAIRES					
Maitre d'œuvre		12 000,00		12 660,00	17 538,26
Bornage		10 000,00	5,50%	10 550,00	17 538,26
Diagnostic Amiante		1 500,00	5,50%	1 582,50	
		500,00	5,50%	527,50	
Frais de Conduite d'Opération					
Conduite d'opération		8 769,13		8 769,13	8 769,13
		8 769,13	0,00%	8 769,13	8 769,13
TOTAL OPERATION:		196 151,74		206 457,78	201 690,00
		DATE:	05/11/2024		

Subvention ANRU	121 014,00 €
Région Centre Val de Loire	40 338,00 €
Prêt Banque des Territoires	40 338,00 €
Fonds Propres	4 767,78 €
TOTAL	206 457,78 €