



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

=====

IX - AUTORISATION POURSUITE D'ETUDES

- REALISATION DE 12 LOGEMENTS INDIVIDUELS
- RUE HARDOUIN MANSART – BOURGES

Lors de la séance 8 décembre 2023 le Conseil d'Administration a donné son accord afin de lancer les études et de lancer toutes les actions pour la réalisation de ce projet (désignation 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 pour une **opération de 8 logements**.

Le programme a depuis été remis à jour, en vue de réaliser une opération de 12 logements.

Le CEI du 14 avril 2025 a donné un avis favorable pour la validation de la poursuite des études et du lancement des consultations annexes et la validation de la simulation financière pour une opération de 12 logements.

Le prix de revient prévisionnel est de 2 311 287,88 € € TTC (LASM).

Nb de logements	PLUS				PLAI				PLS			
	Logements: 6 50,00%				Logements: 2 17,18%				Logements: 4 32,82%			
	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	10%
Coût de travaux au m²												
	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ H.T	€ T.T.C 20%	€ LASM	10%
FONCIER	317 264,00	370 464,00	339 399,18	158 632,00	185 232,00	167 386,76	54 505,96	63 645,72	104 126,04	121 586,28	114 538,64	
Terrain en m²	21 264,00	21 264,00	22 747,56	10 632,00	10 632,00	11 216,76	3 653,16	3 653,16	6 978,84	6 978,84	7 676,72	
Frais de bornage	6 000,00	7 200,00	6 418,61	3 000,00	3 600,00	3 165,00	1 030,80	1 236,96	1 969,20	2 363,04	2 166,12	
frais de voirie	150 000,00	180 000,00	160 465,35	75 000,00	90 000,00	79 125,00	25 770,00	30 924,00	49 230,00	59 076,00	54 153,00	
sondages	70 000,00	12 000,00	10 697,69	5 000,00	6 000,00	5 275,00	1 718,00	2 061,60	3 282,00	3 938,40	3 610,20	
Lot n° 12 - Espaces verts	30 000,00	36 000,00	32 093,07	15 000,00	18 000,00	15 825,00	5 154,00	6 184,80	9 846,00	11 815,20	10 830,60	
Lot n° 15 - VRD	48 000,00	57 600,00	51 348,91	24 000,00	28 800,00	25 320,00	8 246,40	9 895,68	15 753,60	18 904,32	17 328,96	
Branchements						0,00						
gaz	6 000,00	7 200,00	6 418,61	3 000,00	3 600,00	3 165,00	1 030,80	1 236,96	1 969,20	2 363,04	2 166,12	
électricité	6 000,00	7 200,00	6 418,61	3 000,00	3 600,00	3 165,00	1 030,80	1 236,96	1 969,20	2 363,04	2 166,12	
France Telecom	5 000,00	6 000,00	5 348,85	2 500,00	3 000,00	2 637,50	859,00	1 030,80	1 641,00	1 969,20	1 805,10	
eau	5 000,00	6 000,00	5 348,85	2 500,00	3 000,00	2 637,50	859,00	1 030,80	1 641,00	1 969,20	1 805,10	
Taxes d'urbanisme						0,00						
TA		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RAP	6 000,00	6 000,00	6 418,61	3 000,00	3 000,00	3 165,00	1 030,80	1 236,96	1 969,20	2 363,04	2 166,12	
caue	24 000,00	24 000,00	25 674,46	12 000,00	12 000,00	12 600,00	4 123,20	4 123,20	7 876,80	7 876,80	8 664,48	
TRAVAUX	1 604 490,00	1 925 388,00	1 716 433,67	802 245,00	962 694,00	846 368,48	275 651,38	330 781,66	526 593,62	631 912,34	579 252,98	
Fondations spéciales	123 000,00	147 600,00	131 581,59	61 500,00	73 800,00	64 882,50	21 131,40	25 357,63	40 368,60	48 442,32	44 405,46	
Lot n°1 - Gros Œuvre	1 448 500,00	1 738 200,00	1 549 560,40	724 250,00	869 100,00	764 083,75	248 852,30	298 622,76	475 397,70	570 477,24	522 937,47	
Lot n°2 - Ravalement		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°3 - Charpente		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°4 - Couverture		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°5 - Menuiseries extérieures		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°6 - Menuiseries intérieures		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°7 - Platrierie Isolation		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°8 - Electricité		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°9 - Plomberie Sanitaire		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°10 - Peinture		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°11 - Carrelage Faïence		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°13 - Isolation des combles		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Lot n°14 - Nettoyage		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
imprévus	32 990,00	39 588,00	35 291,68	16 495,00	19 794,00	17 402,23	5 667,68	6 801,22	10 827,32	12 992,78	11 910,05	
HONORAIRES	207 335,00	248 802,00	219 457,51	103 667,50	121 042,70	108 445,68	35 620,15	41 590,27	68 047,35	79 452,43	73 749,90	
architecte	143 960,00	172 752,00	154 003,95	71 980,00	86 376,00	75 938,90	24 732,33	29 678,80	47 247,67	56 697,20	51 972,44	
contrôle technique	17 995,00	21 594,00	19 250,49	8 997,50	10 797,00	9 492,36	3 091,54	3 709,85	5 905,96	7 087,15	6 496,56	
conduite opération	33 583,00	40 299,60	33 583,00	16 791,50	16 791,50	16 791,50	5 769,56	5 769,56	11 021,94	11 021,94	11 021,94	
coordonnateur S.P.S	10 797,00	12 956,40	11 550,30	5 398,50	6 478,20	5 695,42	1 854,92	2 225,90	3 543,58	4 252,30	3 897,94	
Frais de Publication	1 000,00	1 200,00	1 069,77	500,00	600,00	527,50	171,80	206,16	328,20	393,84	361,02	
dommages ouvrage						0,00						
Actualisation	33 649,80	40 379,76	35 997,52	16 824,90	20 189,88	17 750,27	5 781,04	6 937,25	11 043,86	13 252,63	12 148,25	
TOTAL OPERATION:	2 162 738,80	2 585 033,76	2 311 287,86	1 081 369,40	1 289 158,56	1 139 921,19	371 558,53	442 854,90	709 810,87	846 203,68	779 689,77	

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
		PLUS	PLAI	PLS
ANRU	12 600,00 €	0,00 €	12 600,00 €	0,00 €
Fonds propres	392 918,34 €	193 786,60 €	66 585,08 €	132 547,26 €
Subvention BourgesPlus	49 000,00 €	39 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €
CDC Travaux - 40 ans	1 451 642,34 €	695 065,59 €	223 973,84 €	532 603,51 €
CDC Foncier - 50 ans	327 126,00 €	159 869,00 €	52 718,00 €	114 539,00 €
Prêt Action logement	56 000,00 €	40 200,00 €	15 800,00 €	0,00 €
Subvention conseil régional	22 000,00 €	12 000,00 €	10 000,00 €	0,00 €
TOTAL OPERATION	2 311 287,88 €	1 139 921,19 €	391 676,92 €	779 689,77 €
Frais financier	15 561,91 €	7 141,13 €	2 083,53 €	6 337,25 €
TOTAL PROJET	2 326 849,79 €	1 147 062,32 €	393 760,45 €	786 027,02 €

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 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 prévisionnel.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration donne son accord pour poursuivre les études concernant la réalisation de 12 logements individuels rue Hardouin Mansart à Bourges et autorise le lancement de toutes les actions pour mener à bien ce projet (désignation 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.

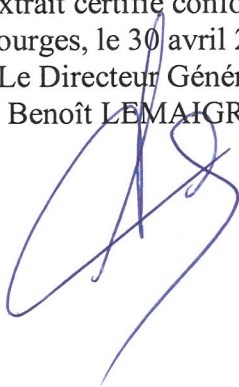
Il valide également le prix de revient ainsi que le plan de financement prévisionnels de cette opération.

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 - 04 2025

Mansart

Réalisation de 12 logements individuels Rue Hardouin Mansart, Bourges



- [illegible]



Faisabilité – 12 Logements



Typologies - Logements

	Typologie					
	T1	T1bis	T2	T3	T4	T5
PLUS	0	0	1	2	3	0
PLAI	0	0	0	1	1	0
PLS	0	0	1	1	2	0
TOTAL	0	0	2	4	6	0

Planning prévisionnel

- Passage en CA : 28/03 - 14/04
- Passage en CA : 30/04
- Consultation MOE : Fin Avril-25 – Juin-25
- Etudes : Juillet-25 – Février-26
- Appel d’Offre Travaux : Février-25 – Avril-26
- Préparation travaux : Avril-26 – Mai-26
- Travaux : Mai-26 – Mai-27
- Réception : Mai-27
- Le CEI du 14 avril 2025 a donné un avis favorable à cette résidentialisation.

[illegible]

Financement prévisionnel

FINANCEMENT PREVISIONNEL				
	PLUS	PLAI	PLS	
ANRU	12 600,00 l	12 600,00 l	0,00 l	17%
Fonds propres	352 918,94 l	183 786,60 l	66 585,08 l	
Subvention BourgesPlus	49 000,00 l	39 000,00 l	10 000,00 l	
CDC Travaux - 40 ans	1 451 642,94 l	695 065,59 l	223 873,84 l	
CDC Foncier - 50 ans	327 126,00 l	163 883,00 l	52 716,00 l	
Prêt Action logement	56 000,00 l	40 200,00 l	13 800,00 l	
Subvention conseil régional	22 000,00 l	12 000,00 l	10 000,00 l	
TOTAL OPERATION	2 311 287,88 l	1 139 921,19 l	391 676,92 l	779 689,77 l
Frais financier	15 561,91	7 141,13	2 083,53	6 337,25
TOTAL PROJET	2 326 849,79	1 147 062,32	393 760,45	786 027,02

Bilan d'Equilibre

BILAN DE TRESORERIE														
BOURGES. Rue Hardouin Mansart														
AN	CHARGES STRUCTURE			PLAI 40 ans	CHARGES REMBOURSEMENT			AL 40 ans	DO	PLS 3,30%	TOTAL Charges	TOTAL Recettes	RESUL TATS	
	F. G	P. G. R	TTPB		PLUS 40 ans	PLUS 50 ans	PLS 40 ans						PLS 50 ans	Annuel
2026	0	4 749		7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4 749	32 569	27 820	19 189
2027	1	11 627	0	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	88 486	79 855	-8 631	15 189
2028	2	11 853	0	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	88 758	81 580	-7 173	12 010
2029	3	12 096	0	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	89 036	83 342	-5 694	6 316
2030	4	12 338	5 525	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	89 318	85 142	-4 176	2 140
2031	5	12 585	5 801	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	88 675	86 675	-8 456	-8 316
2032	6	12 837	6 091	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	88 235	87 468	-7 466	-13 728
2033	7	13 093	6 396	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	86 289	88 823	-6 466	-20 248
2034	8	13 355	6 715	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	86 899	91 440	-5 455	-25 707
2035	9	13 622	7 009	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	97 523	93 086	-4 443	-30 150
2036	10	13 894	7 274	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	98 161	94 761	-3 420	-33 570
2037	11	14 173	7 514	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	98 811	96 461	-2 354	-36 924
2038	12	14 456	7 774	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	99 473	98 203	-1 277	-39 461
2039	13	14 745	8 051	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3553	99 353	99 353	-35 461
2040	14	15 040	8 341	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3559	100 103	100 103	-34 844
2041	15	15 341	8 649	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3559	100 103	101 770	-33 176
2042	16	15 648	8 949	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3646	100 879	103 602	-2 724
2043	17	15 961	9 222	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3694	105 467	107 384	-1 919
2044	18	16 280	9 492	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3742	102 516	107 366	4 849
2045	19	16 606	9 739	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3790	103 289	5 918	-15 301
2046	20	16 938	10 000	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3840	104 276	11 265	6 989
2047	21	17 274	10 260	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3900	105 205	13 568	8 063
2048	22	17 614	10 510	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3940	105 307	15 307	9 138
2049	23	17 957	10 759	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3940	105 307	17 046	10 213
2050	24	18 304	11 008	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	3940	105 307	18 785	11 288
2051	25	18 654	11 257	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4096	109 206	20 524	12 363
2052	26	19 007	11 506	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4149	110 041	22 338	13 438
2053	27	19 363	11 755	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4203	126 306	24 165	14 513
2054	28	19 721	12 004	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4258	127 850	26 034	15 588
2055	29	20 081	12 253	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4313	129 450	27 944	16 663
2056	30	20 442	12 502	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4369	131 106	29 899	17 738
2057	31	20 804	12 751	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4426	132 822	31 854	18 813
2058	32	21 167	13 000	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4483	134 599	33 809	19 888
2059	33	21 531	13 249	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4542	136 441	35 764	20 963
2060	34	21 896	13 498	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4601	138 299	37 719	22 038
2061	35	22 262	13 747	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4660	140 168	39 674	23 113
2062	36	22 629	13 996	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4720	142 037	41 629	24 188
2063	37	22 996	14 245	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4781	143 907	43 584	25 263
2064	38	23 363	14 494	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4845	145 773	45 539	26 338
2065	39	23 730	14 743	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4908	147 638	47 494	27 413
2066	40	24 097	15 000	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	4 971	151 378	49 449	28 488
2067	41	24 464	15 249	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 036	153 843	51 393	29 563
2068	42	24 831	15 498	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 101	156 308	53 348	30 638
2069	43	25 198	15 747	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 168	158 773	55 293	31 713
2070	44	25 565	15 996	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 235	161 238	57 248	32 788
2071	45	25 932	16 245	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 303	163 693	59 203	33 863
2072	46	26 299	16 494	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 372	166 148	61 158	34 938
2073	47	26 666	16 743	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 441	168 603	63 113	36 013
2074	48	27 033	16 992	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 510	171 058	65 068	37 088
2075	49	27 400	17 241	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 579	173 513	67 023	38 163
2076	50	27 767	17 490	7 672	1540	28 309	5 750	23 604	4 545	1473	5 648	175 968	68 978	39 238

Ratios de la simulation financière

- Coût de travaux au m2 : 1750 €/m2 hors frais de voirie
- Imprévus : 2% contre 4% précédent CEI
- MOE : 8% contre 8,5% précédent CEI
- Contrôleur Technique : 1% contre 1,2% précédent CEI
- SPS : 0,6% contre 0,65% précédent CEI
- Conduite d'Opération : 2,2%