



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le mardi 4 juin à 14 Heures 30, s'est réuni, en présentiel en 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
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
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 (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Irène FELIX
Hugo LEFELLE

Nathalie LEMARCHAND

Charles COLLIN

Annie VERHOEVEN
Rachid BOUADMA

Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Pouvoir à François DESCHAMPS
Membre - Président CAF du Cher
Pouvoir à Daniel ROBIN
Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Marie-José GONÇALVES	Représentant la Direction Départementale des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
Bruno AGEZ	Commissaire aux Comptes

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
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et Marketing RH
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 de Direction

.....
La séance est levée à 17 H 05.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

=====

XV – SUIVI 2023 PROTOCOLE CGLLS

RAPPORT SUR L'EXECUTION DU PROTOCOLE D'AIDE AU RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE DE BOURGES HABITAT PERIODE 2016-2025
--

2023 : HUITIEME ANNEE

HISTORIQUE ET MODALITES DE SUIVI DE LA PROCEDURE CGLLS

Le présent rapport est établi conformément aux dispositions de l'article 1^{er} (paragraphe 1.13) – « ENGAGEMENTS DE l'OPH BOURGES HABITAT » du Protocole signé le 15 décembre 2017, relatif au plan de redressement de BOURGES HABITAT, élaboré dans la perspective de la fusion absorption par l'OPH du Cher, devenue effective depuis le 1^{er} janvier 2018.

Il est précisé qu'à dater du rapport d'exécution de l'exercice 2018, et consécutivement à la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher, ce dernier se substituera à Bourges Habitat dans ses droits et obligations au regard du présent protocole. Aussi, l'OPH du Cher devient à dater du présent compte rendu l'entité de référence.

L'OPH du Cher s'engage à transmettre annuellement à la CGLLS, au représentant de l'Etat dans le département du Cher, au Président du Conseil Départemental du Cher, ainsi qu'au Maire de Bourges et au Président de Bourges Plus, un rapport validé par son Conseil d'Administration sur l'exécution du protocole.

Ce rapport portera sur l'exécution du dernier exercice clos et devra être adressé aux diverses parties avant le 1^{er} juillet de l'année N+1, sur la période 2016-2025.

L'OPH du Cher s'engage parallèlement à fournir à la C.G.L.L.S. les pièces signées du Directeur Général attestant le versement par la commune de Bourges et la Communauté d'Agglomération de Bourges Plus des aides tel que prévu dans les tableaux établis en annexe A3.

Dans le même temps, il conviendra que soit présenté un rendu d'exécution des actions inscrites dans la convention de réorganisation signée le 30 décembre 2016 entre la CGLLS d'une part, et l'OPH Bourges Habitat et l'OPH du Cher d'autre part.

En sa réunion du 19 novembre 2019, le comité des aides de la CGLLS a « acté le nouveau périmètre d'analyse des engagements de l'organisme issu de la fusion ainsi que le nouveau programme d'investissement patrimonial sur lequel interviendra l'aide financière des collectivités ». C'est donc sous ce format que vous est présenté le présent suivi.

Une nouvelle actualisation en année de référence 2020 a été réalisée courant 2022 et validée par le comité des Aides de la CG2LS lors de sa session du 21/09/2022.

Le suivi du protocole sera désormais évalué au regard des données prévisionnelles découlant de cette actualisation, et ce à compter du suivi 2022.

1 – BILAN DU PROTOCOLE A FIN 2023

C'est un contexte géopolitique très fortement impacté par les tensions internationales extrêmes résultant du conflit russo-ukrainien qui a dominé cet exercice, dans la continuité de 2022.

Le prolongement de la crise de l'énergie et le maintien à un niveau élevé de l'inflation ont continué à peser sur le pouvoir d'achat de nos locataires.

Les capacités financières des organismes de logements social sont fortement contraintes par le maintien du taux du livret A à 3% et la relative stabilisation des coûts de construction, dont l'indice affiche une progression de 15% entre décembre 2021 et décembre 2023.

Dans la continuité de l'exercice précédent, notre organisme a globalement mené à terme sa réorganisation et tend en cette fin d'année vers une relative stabilité. De nombreux projets ont été initiés, voire ont abouti pour certains :

- Déploiement général des outils collaboratifs de la suite Microsoft 365
- Développement interne d'outils de pilotage par tableaux de bord
- Définition de divers indicateurs de gestion
- Cartographie des risques par direction préalable à la relance des travaux d'instauration du contrôle interne

Cette année a également vu la concrétisation de nombreuses actions communes avec Montluçon Habitat, inscrites dans la convention signée au nom de Val de France avec la CG2LS et financée par la commission de péréquation et de réorganisation :

- Lancement de la mise en place d'une gestion des emplois et parcours professionnels
- Lancement de la démarche RSE (responsabilité sociétale des entreprises)
- Création d'un site Intranet commun à Val de France et ses membres OPH
- Mise en place d'une nomenclature d'achat
- Lancement de diverses formations (contentieux et recouvrement amiable, accès au logement et signature du bail, management)

Une démarche a été entreprise en interne visant à préciser les attendus de la qualité de services due à nos locataires. Les thématiques en sont la politique commerciale à la relocation, l'entrée dans les lieux du locataire, le traitement des réclamations, les troubles d'occupation, la qualité de vie résidentielle et la motivation des équipes. Chacune de ces thématiques fait l'objet d'un groupe de travail.

Le petit déjeuner de la commande publique organisé en septembre dernier a d'ores et déjà produit ses premiers effets. En effet, le nombre d'entreprises déposant des offres en réponse à nos consultations a très sensiblement progressé. Il en découle une nette diminution des décisions d'infructuosité.

Pour la 1^{ère} fois de son histoire séculaire, notre organisme a entamé des discussions avec le 2nd bailleur social présent sur le territoire départemental : France Loire. La finalité est de rationaliser la réhabilitation et la rénovation énergétique des logements du Prado, en privilégiant la monodétention du parc locatif concerné. L'échange portera en retour des

logements que Val de Berry détient sur ce site sur un nombre équivalent de logements de France Loire à Bourges (48) et Sancerre (60). Si cette opération connaît une issue favorable, elle pourrait se concrétiser pour le 1^{er} janvier 2025.

Notre engagement dans la préservation de la biodiversité nous a conduit à reporter la réception de travaux de réhabilitation et de démolition. Sur les 2 chantiers en question, l'hibernation de plusieurs dizaines de chauve-souris dans les interstices des façades a provoqué des suspensions de travaux, avec une incidence financière relativement maîtrisée.

Sur le plan patrimonial, la confirmation d'une situation à fort risque pesant sur 90% des logements de diverses cités du quartier de l'Aéroport a conduit à déposer auprès des services de l'Etat 2 déclarations d'intention de démolir, portant successivement sur 187 et 112 logements, soit 299 logements sur un total de 344.

5,8 M€ ont été dépensés pour la réalisation d'opérations nouvelles.

Outre l'entrée en jouissance des 58 logements de la résidence du Square à Bourges acquis fin 2022, 22 logements neufs ont été livrés en 2023 :

- 10 logements à La Guerche
- 12 logements à St Florent

Dans le même temps, l'extension du centre municipal de santé de Vierzon a également été mise en service.

Les travaux de démolition ont consommé pour leur part 3 M€. Les démolitions de 90 logements à Bourges (3), Avord (19), Belleville (16), Saint Amand (32), Saulzais le Potier (2) et Sancoins (18) ont pris fin. Dans le même temps, les ordres de service ont été donnés pour la démolition de 146 logements : Bourges Verlaine (50), Aubigny (16) et Bourges Mansard (80).

L'enveloppe consacrée cette année aux travaux de réhabilitation de notre parc s'est élevée à 17,60 M€. Diverses réhabilitations/rénovations énergétiques ont démarré (143 logements à Bourges Eiffel – 116 logements à Bourges Verlaine – 47 pavillons à Oizon, Rians et St Martin – 46 pavillons à Vierzon Puits Berteau – 32 pavillons à Vierzon Genette), se sont poursuivies (194 logements à Vierzon Clos du Roy – 40 logements à Bourges St Sulpice), voire se sont achevées (58 pavillons à Bourges, la Guerche, la Chapelle d'Angillon et les Aix – 31 logements à Sancerre – 90 logements à Bourges Verlaine/David Neel - 40 logements à Bourges St Sulpice – 36 logements à Vierzon Flourens) pour ne citer que les principales.

La mise aux normes électriques, convecteurs inclus, de 141 logements a également été réceptionnée.

2. SUIVI DES ENGAGEMENTS

2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'OPH DU CHER

2.1.1 LES LOYERS DES LOGEMENTS

2.1.1.1 Les loyers théoriques du patrimoine de référence

Les loyers théoriques respectent l'engagement de revalorisation des loyers prévu au protocole, avec une hausse appliquée au 1er janvier 2023 du taux de l'IRL du 2nd trimestre 2022 (3,60% contre 1,50% pour le prévisionnel), et ce, dans la limite des loyers plafonds.

Dans le cadre du plan de lutte contre la vacance, les loyers de certaines cités ont fait l'objet depuis 2020 d'une modulation à la baisse afin d'en faciliter la relocation.

Enfin, le relogement des locataires d'immeubles voués à démolition nécessite de maintenir leur part à charge et, par voie de conséquence, un ajustement à la baisse de leurs nouveaux loyers.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	43 933	44 592	45 261	45 940
Réalisé	43 624	45 146		
Ecart	-309	+554		

2.1.1.2 L'impact des cessions et démolitions

A fin 2023, la démolition de 356 des 511 logements prévus est effective. Les travaux sont en cours pour 96 logements, et l'ordre de service sera donnée dans le 1^{er} quadrimestre 2024 pour 59 autres.

Le nombre de ventes de logements est conforme à la prévision. L'impact loyer 2022 est à corriger à 155 K€. L'impact cumulé des pertes de loyers est très sensiblement supérieur à la prévision, une part conséquente des ventes concernant des logements à loyers et surfaces supérieurs à la prévision.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 090	1 501	3 028	4 509
Dont cessions	93	163	236	310
Dont démolitions	997	1338	2792	4199
Réalisé	1 110	1616		
Dont cessions	155	331		
Dont démolitions	989	1285		
Ecart	20	115		
Dont cessions	28	168		
Dont démolitions	-8	-53		

2.1.1.3 Les opérations nouvelles

La livraison prévisionnelle 2021/2023 est de 196 logements. 194 ont effectivement été livrés.

L'écart de -2 logements est constitué par :

- Les 30 logements non livrés des résidences seniors de Bigny, Saint Martin et Torteron, prévus en 2023
- Les 14 logements de la gendarmerie d'Aubigny, transférés en structures collectives
- Les 8 logements non livrés de la rue Mermoz à Bourges prévus en livraison 2023

- Les 50 logements acquis à Avord fin 2021 avec date d'entrée en jouissance au 1er janvier 2022. Ces logements sont pris en compte dans Visial en livraison 2024
- Outre l'impact de la hausse de l'IRL, le niveau de loyer des logements d'Avord « dope » l'enveloppe globale.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	312	813	1 546	2 533
Réalisé	661	880		
Ecart	349	73		

2.1.1.4 Les travaux immobilisés identifiés

Sans objet, aucune hausse loyer n'étant appliquée à l'issue des travaux.

2.1.2 LA VACANCE

La vacance des logements hors IDR s'établit à 6001 K€ (13,51%) répartis comme suit :

- Commerciale et technique 5,09% (5,6% en 2022)
- Pour démolitions 8,42% (7,9% en 2022)

Elle progresse de 162 K€. On note toutefois une baisse significative de la vacance commerciale de 176 K€, alors que la vacance pour démolition progresse de 338 K€, principalement sous l'effet des décisions de démolir un nombre conséquent de logements dans le quartier de l'Aéroport.

Dans le même temps, les improductifs de revenus sont en légère baisse à 74 K€ (0,17%)

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	6 099	6 047	4 814	3 613
Réalisé	5 919	6 075		
Ecart	-180	+28		
Dont commerciale et technique	2 436	2 260		
	41,15%	37,20%		
Dont pour démolitions	3 403	3 741		
	57,50%	61,59%		
Dont IDR	80	74		
(Improductifs de revenus)	1,35%	1,21%		

2.1.3 LES AUTRES LOYERS

2.1.3.1 / 2 Les redevances des foyers

La livraison prévisionnelle 2021/2023 est de 100 équivalents logements. 90 ont effectivement été livrés.

L'écart de -10 logements est constitué par :

- Les 14 logements de la gendarmerie d'Aubigny, transférés en structures collectives
- Les 15 logements du Centre maternel de St Florent non mis en service (prévision 2023)
- Le bâtiment de 9 logements acquis mais non mis en service (prévision 2022) à St Amand en perspective d'y réaliser une pension de famille

K€	2022	2023	2024	2025
Patr de réf	1 685	1 685	1 683	1 577
ONI SC	250	337	479	535
Prévisionnel	1 935	2 022		
Patr de réf	1 707	1 776		
ONI SC	251	425		
Réalisé	1 958	2 201		
Ecart	23	179		

2.1.3.3 Autres loyers

Les autres loyers (locaux divers, garages, parkings, ...) et le produit du SLS sont supérieurs aux prévisions en raison, d'une part de la revalorisation non prévue, et d'autre part de la réduction de la vacance locative.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 269	1 269	1 269	1 269
Réalisé	1 296	1 370		
Ecart	27	101		

Pour une meilleure lisibilité, depuis le suivi 2020, la RLS et la modulation sont mentionnées distinctement des « Autres loyers ».

2.1.3.4 Réduction de loyer de solidarité

Le prévisionnel 2023 intègre une modulation en déduction de la RLS.

L'impact favorable de la modulation atténue très sensiblement le coût de la RLS et rend l'écart sur l'exercice « favorable » à Val de Berry.

RLS

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 760	2 500	2 500	2 500
Réalisé	2 601	2 632		
Ecart	841	132		

Modulation

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel				
Réalisé	880	888		
Ecart	880	888		

2.1.4 LES AUTRES PRODUITS COURANTS

La rémunération de notre trésorerie (+740 K€) et les cessions de droits à certificats d'économie d'énergie (+240 K€) constituent les principales composantes de l'écart.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 081	1 182	1 133	1 134
Réalisé	1 580	2 296		
Ecart	499	1 114		

2.1.5 LES CHARGES RECUPERABLES NON RECUPEREES

Le réalisé mentionné dans le tableau ci-dessous est à pondérer car il intègre la réaffectation des charges et produits exceptionnels sur exercices antérieurs, laquelle s'affiche cette année à 291 K€ (contre 50 K€ en 2022). Au titre du seul exercice 2023, les pertes de charges récupérables s'élèvent à 1305 K€.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 220	1 209	963	723
Réalisé	1 177	1 014		
Ecart	-43	-195		

2.1.6 LES IMPAYES

Le calcul est opéré par addition des admissions en non-valeurs (ANV) et des effacements de dettes prononcées par le juge de l'exécution. Sont ensuite ajoutés la variation de la provision pour créances douteuses et les encaissements sur ANV.

Les résultats en la matière confirment encore cette année la parfaite maîtrise du cycle de recouvrement par les services concernés.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	539	541	559	557
Réalisé	497	507		
Ecart	-42	-34		

Le ratio coût des impayés locatifs/loyers quittancés s'affiche en deçà de la médiane 2022 des offices (1,4%).

%	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1,40%	1,40%	1,40%	1,35%
Réalisé	1,28%	1,26%		
Ecart	-0,12%	-0,14%		

2.1.7 LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT

2.1.7.1 Frais de personnel non récupérables

Conformes aux prévisions, les frais de personnel non récupérables ont été impactés en année pleine par la réorganisation entamée en 2022, laquelle s'est concrétisée par :

- Création au 1^{er} septembre 2022 de la direction des systèmes d'informations, avec le recrutement d'un directeur et d'un technicien informatique
- Renforcement en cours d'année 2022 de la DDHMRH avec l'arrivée de 2 cadres intermédiaires
- La constitution au 1^{er} juillet 2022 du pôle d'intervention rapide de propreté (régie)

Diverses augmentations sont intervenues courant 2023, impactant directement ou indirectement les salaires des collaborateurs :

- Revalorisation du point d'indice des fonctionnaires au 1^{er} juillet
- Déclinaison des accords d'entreprise issus de la NAO 2022
- Revalorisations du SMIC aux 1^{er} janvier et 1^{er} mai

Une régularisation des cotisations URSSAF a été versée pour 45 K€.

Val de Berry a également mis en application le décret 2023-702 en date du 31 juillet 2023 portant création d'une prime de pouvoir d'achat.

Le budget consacré à la formation, net des remboursements reçus des organismes paritaires collecteurs agréés (OPCA), a doublé entre 2022 et 2023 (+69 K€).

Enfin, la dotation 2023 à la provision pour congés payés connaît également une progression significative (+72 K€).

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	8 250	8 382	8 516	8 652
Régie				
Prévisionnel net régie	8 250	8 382	8 516	8 652
Réalisé	7 858	8 494		
Régie	-130	-234		
Réalisé net régie	7 728	8 260		
Ecart	-522	-122		

2.1.7.2 Frais de gestion

Il est procédé à un correctif des charges de gestion 2022 qui incluent à tort la cotisation versée à l'ANCOLS (-18 K€).

Elles sont globalement en progression de 242 K€. Les variations les plus significatives concernent :

- Les consommations de fluides des locaux administratifs (+90 K€)
- Le lancement des marchés de réalisation des diagnostics de performance énergétique (163 K€)
- Les cotisations versées à Val de France (+66 K€)
- Les primes d'assurances (+36 K€)
- Le recours à l'intérim et aux cabinets de recrutement (-124 K€)

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	3 537	3 319	3 372	3 223
Réalisé	2 978	3 220		
Ecart	-559	-99		

2.1.7.3 Cotisations CG2LS & ANCOLS

La comptabilisation s'effectue désormais pour le solde net entre la cotisation de base et la modulation de la RLS.

Dans la continuité des suivis antérieurs, les cotisations CG2LS brutes (base et additionnelle) sont prises en compte.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	958	958	958	958
Réalisé	812	791		
Ecart	-146	-167		

2.1.8 L'ANNUITE LOCATIVE

Le prévisionnel a été élaboré sur la base d'un taux du livret A de 0,90%. Le taux réel pour l'année 2023 s'est élevé à 2% en janvier, puis 3% de février à décembre inclus.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	14 146	14 025	14 575	15 373
Réalisé	14 850	15 944		
Ecart	704	1 919		

2.1.9 LES CHARGES DE MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN

La consommation budgétaire 2023 reflète les efforts poursuivis par Val de Berry visant la remise en état de son parc locatif.

On note :

- Une relative stabilité du coût des contrats d'entretien à +15 K€ (+1,4%)
- Une progression sensible des réparations courantes de 240 K€ (+13,8%)
- Des dépenses de gros entretien également en augmentation de 150 K€ (+3,8%)
- Des coûts de régie qui sont appréciés en année pleine, sa création datant de juillet 2022 (+104 K€)

K€	2022	2023	2024	2025
Maintenance (Régie incluse)				
Prévisionnel	2 540	2 571		
Réalisé	2 918	3 190		
Régie	130	234		
Ecart	508	853		
Gros entretien				
Prévisionnel	4 366	4 433		
Réalisé	3 941	4 092		
Ecart	-425	-341		
Ecart global	83	512		

2.1.10 LA TAXE FONCIERE

La taxe foncière est en très sensible augmentation à 5 161 K€ contre 4 705 K€ (+9,69%), malgré la sortie en base des 32 logements démolis en 2022. Cette hausse découle pour l'essentiel de l'augmentation de 7% des valeurs locatives, de la sortie de période d'exonération de 66 logements et de l'acquisition fin 2022 des 58 logements de la résidence du Square à Bourges.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	4 662	4 855	4 897	4 829
Réalisé	4 705	5 161		
Ecart	43	306		

2.1.11 LES AUTRES CHARGES ET INTERETS DES AUTRES EMPRUNTS

La rémunération prévisionnelle attachée aux titres participatifs a été inscrite pour 80 K€ dans cette rubrique. S'agissant de fonds propres investis dans nos opérations locatives, ces intérêts sont inclus dans le réalisé de l'annuité locative.

Le réalisé est composé des intérêts des emprunts non locatifs, ainsi que des charges locatives non récupérées pour cause de vacance sur le patrimoine hors logements.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	76	155	150	145
Réalisé	72	70		
Ecart	-4	-85		

2.1.12 AUTOFINANCEMENT COURANT

Les loyers et produits courants s'élèvent à 42 479 K€, contre une prévision de 39 833 K€ (+2 646 K€, soit +6,6%). L'ensemble des charges hors annuité s'affiche à 26 557 K€ pour une prévision de 26 422 K€ (+135 K€). L'annuité quant à elle progresse de 1 919 K€ (+13,7%).

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	-710	-614	-20	771
Réalisé	543	-23		
Ecart	1 253	591		

2.1.13 LES ELEMENTS EXCEPTIONNELS D'AUTOFINANCEMENT

Les charges exceptionnelles réalisées sont supérieures de 155 K€ aux prévisions, principalement les travaux suite à sinistres. Dans le même temps, les produits exceptionnels sont inférieurs de 80 K€ aux prévisions.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	670	759	698	788
Réalisé	577	524		
Ecart	-93	-235		

2.1.14 AUTOFINANCEMENT NET HLM

Cette amélioration est directement liée à celle de l'autofinancement courant, complété par la variation des réalisations sur éléments exceptionnels d'autofinancement.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	-40	145	678	1 558
Réalisé	1 120	501		
Ecart	1 160	356		

2.1.15 REMBOURSEMENT EN CAPITAL DES EMPRUNTS NON LOCATIFS

Les réalisations de l'exercice sont conformes. Ce poste intègre notamment le remboursement du prêt accordé par la CG2LS à Bourges Habitat et dont le remboursement a débuté en 2018, après différé d'amortissement.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	514	515	518	522
Réalisé	516	519		
Ecart	2	4		

2.1.16 VARIATIONS DU POTENTIEL FINANCIER

2.1.16.1 Provision pour gros entretien

La prévision a été basée sur une PGE constante en euros courants à 5,5 M€ sur toute la période.

Elle est calculée sur les exercices 2024 à 2026. Les prévisions actualisées des 2 derniers exercices du PSP (2025-2026) affichent une baisse significative.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	5 850	5 981	6 094	6 178
Réalisé	4 075	3 643		
Ecart	-1 775	-2 338		

2.1.16.2 Produits nets sur cessions

Le contexte des marchés financiers, fortement impacté notamment en raison de la hausse des taux à long terme, a pesé très défavorablement sur l'élaboration des dossiers de financement des potentiels acquéreurs de logements.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	1 035	1 051	1 067	1 083
Réalisé	1 171	587		
Ecart	136	-464		

2.1.16.3 Autres variations

La prévision intègre, entre autres, le versement estimé à 2 M€ de la subvention CG2LS. Le réalisé prend en compte les versements reçus, soit 0 € en 2023. Il en ressort un écart pour 2023 de -2 M€.

Depuis l'origine du protocole, le reste à encaisser sur subvention CG2LS s'élève à 5 014 K€.

Cette rubrique intègre également des ressources non issues du patrimoine locatif (cessions d'actifs et encaissement des titres participatifs) et des emplois non affectés à ce même patrimoine (frais d'actes de fusion, acquisition et production de patrimoine non locatif). Les emplois s'élèvent à 740 K€ pour une prévision de 700 K€ et les ressources à 18 K€.

K€	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	5 380	1 300	1 294	1 363
Réalisé	4 924	722		
Ecart	-456	-578		

2.1.17 FONDS PROPRES AFFECTES AUX OPERATIONS PATRIMONIALES

La prévision inscrite en synthèse du Visial est à considérer en date de fin de démolition/mise en service des opérations. Elle est globalement de 5 413 K€.

Une acquisition de 58 logements et la livraison de 50 logements étaient inscrites pour 2023. L'acquisition a bien été réalisée telle que prévu, et 12 logements ont été livrés, les 38 autres étant en cours de chantier et à livrer en 2024. Par ailleurs 10 logements, inscrits en mise en service prévisionnelle 2022, ont également été livrés.

Le retard de consommation de fonds propres repose entre autres sur le décalage de réhabilitations de 156 logements, dont 133 seront réceptionnés en 2024. A contrario, 82 logements ont été réceptionnés à la suite de réhabilitations prévues à terminaison 2022 et 2024. Dans le même temps, un volume conséquent de remplacements de composants n'a pu être réalisé sur l'exercice.

Sur 242 logements inscrits en fin de démolition 2023, 87 l'ont été réellement et les travaux se termineront en 2024 pour les 155 autres. Une opération de 3 logements inscrits en démolition 2022 s'est également terminée en 2023.

Ce sont finalement 3 078 K€ de fonds propres qui ont été investis, répartis comme suit :

- 629 K€ sur acquisitions et constructions neuves
 - o Acquisitions 163 K€
 - o Constructions neuves 466 K€
- 1 285 K€ sur travaux de réhabilitations, remplacements de composants et aménagement, répartis comme suit
 - o 867 K€ pour le parc ex OPH du Cher
 - o 418 K€ pour le parc ex-Bourges Habitat
- 1 092 K€ sur travaux de démolitions, intégralement sur la parc ex OPH du Cher

2.2 LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES FINANCIERS

2.2.1 LES ENGAGEMENTS DE L'A.N.R.U.

Les financements de l'ANRU ne figurent pas dans le protocole et sont intégrés au fur et à mesure des décisions attributives et des encaissements.

Les données des exercices antérieurs ont été mises à jour.

<i>Année K€</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Notifié	-	141	184	7 666	4 203	3 976			
Encaissé	-	-	32	1 607	2 545	4 363			
<i>Cumul K€</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Notifié	-	141	325	7 991	12 194	16 170			
Encaissé	-	-	32	1 639	4 184	8 547			
Solde		141	293	6 352	8 010	7 623			

2.2.2 / 2.2.3 LES ENGAGEMENTS DES COLLECTIVITES

Les prévisions sont actualisées à partir de 2022 afin de prendre en compte l'avancement prévisionnel à cette date des opérations patrimoniales.

Les versements ont été sollicités au rythme de l'avancement des opérations, et honorés intégralement par les 2 collectivités.

- VILLE DE BOURGES

<i>Année K€</i>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prévisionnel	300	1 000	1 430	1 586	1 791	1 743	1 350	900
Encaissé	207	993	600	975				
Ecart			-830	-611				
<i>Cumul K€</i>								
Prévisionnel	207	1 200	2 630	4 216	6 007	7 750	9 100	10 000
Encaissé	207	1 200	1 800	2 775				
Ecart			-830	-1 441				

Les versements de la ville au 31/12/2023 se répartissent comme suit :

Verlaine (LH LI LL LM)	116 logts	en cours	249 K€
Rue David Neel (LG)	50 logts	terminée	450 K€
Chancellerie Eiffel (CU CR EA)	83 logts	en cours	276 K€
Chancellerie Merlattes (CU EB)	60 logts	en cours	192 K€
Rue Cuvier	40 logts	en cours	105 K€
Résidence St Sulpice	40 logts	en cours	600 K€
Résidence St Sulpice	40 logts	terminée	420 K€
Résidence Morogues	21 logts	études	63 K€
Avenue Libération (H I K)	88 logts	études	195 K€
Rue H Poincaré (J)	80 logts	études	135 K€
Résidence Candide	102 logts	études	90 K€

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BOURGES PLUS

<i>Année K€</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévisionnel	600	1 400	1 700	1 000	824	692	0	0
Encaissé	600	1 300	718	866	744	261		
Ecart					-80	-431		
<i>Cumul K€</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Prévisionnel	600	1 900	2 618	3 484	4 308	5 000		
Encaissé	600	1 900	2 618	3 484	4 228	4 489		
Ecart					-80	-511		

Les versements de Bourges Plus au 31/12/2023 se répartissent comme suit :

Remplacement chaudières	149 logts	terminée	200 K€
Résidence Rabelais	36 logts	terminée	800 K€
Résidence J Chameau	56 logts	terminée	1 300 K€
Rue L d'Ambert (G)	24 logts	terminée	270 K€
Avenue Libération (19)	8 logts	terminée	200 K€
Avenue Libération (H I)	48 logts	terminée	100 K€
Rue G Eiffel (Z)	30 logts	terminée	50 K€
Rue P Gauchery (Q)	47 logts	terminée	140 K€
Rue H Poincaré (J)	60 logts	terminée	140 K€
Résidence Guilbeau	31 logts	terminée	450 K€
Rue T Gautier (JA)	20 logts	terminée	210 K€
Rue P Verlaine (LF)	20 logts	en cours	51 K€
Rue Cuvier	40 logts	en cours	60 K€
Avenue M Dormoy	50 logts	études	108 K€
Réfection distribution Aéroport	99 logts	terminée	150 K€
Remplacement chaudières	166 logts	terminée	260 K€

2.2.4 LES ENGAGEMENTS DE LA CG2LS (Aide au rétablissement)

Le comité des aides de la CG2LS a validé le suivi 2022 en sa session du 8 février 2024.
Cette validation va déclencher prochainement un versement plafonné à 900 K€.

<i>Année K€</i>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prévisionnel	5 000	500	1 000	1 000	1 000	1 500	1 500	1 500	2 000		
Notifié	5 000	500	1 000	1 000	1 000	1 500	1 500				
Ecart	0	0	0	0	0	0	0				
<i>Encaissé</i>	<i>5 000</i>	<i>0</i>	<i>500</i>	<i>0</i>	<i>675</i>	<i>311</i>	<i>0</i>				
Notifié cumulé	5 000	5 500	6 500	7 500	8 500	10 000	11 500				
<i>Encaissé cumulé</i>	<i>5 000</i>	<i>5 000</i>	<i>5 500</i>	<i>5 500</i>	<i>6 175</i>	<i>6 486</i>	<i>6 486</i>				
Solde à encaisser	0	500	1 000	2 000	2 325	3 514	5 014				

Je vous demande de bien vouloir valider ce rapport sur le suivi 2023 du protocole CGLLS.

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 23
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 3

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration valide ce rapport sur le suivi 2023 du protocole CGLLS.

.....
Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 juin 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



Projection VISIAL - base DIS 2020

Synthèse (présentation Produits - charges)

En K€		2020	2021	réel	écarts	2022	réel	écarts	2023	réel	écarts	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Patrimoine locatif logts et foyers																		
Livraisons			92	116	64	81	dk	33	123	82	- 43	270	109	113	65	65	65	65
- Ventes			- 13	- 14	0	- 12	- 12	0	- 12	- 12	0	- 12	- 12	- 12	- 12	- 12	- 12	- 12
- Démolitions			- 234	- 234	0	- 35	1	3	- 242	94	157	- 463	- 209	- 147	- 80	0	0	0
Patrimoine logts et equil logts au 31/12		11 176	11 023	11 067		11 057	11 051		10 926			10 721	10 609	10 563	10 536	10 589	10 642	10 695
Exploitation																		
Loyers patrimoine de référence		2020	2021			2022			2023			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Effets des cessions et démolitions		42 400	43 455	43 537	82	43 933	43 624	309	44 592	45 186	594	45 261	45 940	46 629	47 329	48 039	48 759	49 491
Impact des travaux immobiliers			- 729	841	114	- 1 090	1 111	- 20	- 1 501	1 516	115	- 3 028	- 4 509	- 5 519	- 6 076	- 6 504	- 6 974	- 7 458
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes																		
Loyers théoriques logements		42 400	42 775	42 776	28	43 158	43 175	349	43 906	44 410	67	43 781	43 967	44 253	44 540	44 828	45 116	45 404
Perte de loyers / logements vacants			- 5 980	- 5 971	4	- 6 059	- 6 043	186	- 6 047	- 6 025	38	- 6 047	- 6 025	- 6 003	- 5 981	- 5 959	- 5 937	- 5 915
Loyers quittancés logements avant RLS		36 220	36 795	36 793		37 059	37 254		37 860	38 136		38 967	40 354	41 178	42 118	43 032	43 922	44 809
Total RLS		1 715	- 1 726	1 726	0	- 1 760	1 760		- 2 500	2 512	756	- 2 500	- 2 500	- 2 500	- 2 500	- 2 500	- 2 500	- 2 500
Modulation RLS					39		60			888								
Loyers quittancés logements nets de RLS		34 505	35 069	35 067		35 299	35 534		35 360	36 594		36 467	37 854	38 678	39 618	40 532	41 422	42 309
Redevances foyers (hors interventions foyers)			1 670	1 669	0	1 685	1 707	22	1 685	1 768	83	1 683	1 777	1 544	1 545	1 540	1 541	1 542
Impact des interventions foyers			73	73		0	250	251	1	337	454	117	479	535	585	585	585	585
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)			1 261	1 264	3	1 269	1 270	27	1 269	1 306	91	1 269	1 269	1 269	1 269	1 269	1 269	1 269
Total loyers		17 543	18 073	18 073		18 563	18 769	207	18 651	19 171	1 522	18 898	19 425	20 026	20 627	21 228	21 829	22 430
Production immobilière			130	135	0	200	141	53	300	297	3	300	300	300	300	300	300	300
Autres produits et marges sur autres activités		200	1 034	1 034	0	581	962	321	582	960	387	583	584	585	585	585	585	585
Produits financiers		300	181	181	0	300	181	231	300	181	740	250	250	250	200	200	150	100
Total des produits courants		530	1 345	1 345		1 081	1 580	499	1 182	2 306	1 124	1 133	1 134	1 085	1 040	990	990	940
Annuités patrimoine de référence		14 116	- 13 671	- 13 668	297	- 13 359	- 13 604	495	- 12 460	- 14 527	2 067	- 11 985	- 11 547	- 10 873	- 10 545	- 10 235	- 9 693	- 9 324
Effets des cessions et démolitions logements			13		- 13	96			55		- 55	60	121	213	120	110	98	19
Annuités des travaux immobiliers logements			- 211		211	- 457	525		- 976	667	116	- 1 593	- 2 114	- 2 562	- 2 805	- 3 289	- 3 549	- 3 940
Annuités des opérations nouvelles logements			- 98		98	- 196	257		- 412	257	155	- 675	- 1 337	- 1 693	- 2 035	- 2 302	- 2 631	- 2 906
Annuités des interventions foyers			0		0	- 231	- 239		- 232	89	67	- 383	- 496	- 496	- 497	- 498	- 499	- 500
Total annuités emprunts localisés		- 14 118	- 13 968	- 13 968	704	- 14 146	- 14 850	704	- 14 025	- 15 944	- 1 919	- 14 575	- 15 373	- 15 412	- 15 762	- 16 214	- 16 774	- 17 336
Taxe foncière			- 4 639	- 4 639		- 4 662	- 4 701	- 43	- 4 855	- 5 167	- 306	- 4 829	- 4 829	- 4 774	- 4 819	- 4 919	- 5 030	- 5 238
Maintenance totale (y compris régie)			- 6 708	- 6 708	0	- 6 906	- 6 984	83	- 7 003	- 7 516	- 503	- 7 062	- 7 139	- 7 225	- 7 353	- 7 500	- 7 777	- 8 161
Solde après annuités, TFPB et maintenance		11 833	14 103	14 104		13 869	13 834		13 950	13 834	- 91	14 497	15 029	15 700	16 122	16 255	16 725	17 195
Personnel (corrigé du personnel de régie)		7 624	- 7 941	- 7 941	0	- 8 250	- 8 326	522	- 8 382	- 8 778	104	- 8 516	- 8 652	- 8 791	- 8 931	- 9 074	- 9 219	- 9 367
Frais de gestion		2 707	- 2 855	- 2 862	- 7	- 3 537	- 3 594	541	- 3 319	- 3 778	469	- 3 372	- 3 223	- 3 194	- 3 194	- 3 256	- 3 313	- 3 476
Cotisations CGLLS et ANCOLS		143	- 875	- 857	18	- 958	- 812	146	- 958	- 791	167	- 958	- 958	- 958	- 958	- 958	- 958	- 958
Autres charges et autres charges financières			- 81	- 81	0	- 76	- 72	4	- 155	- 76	85	- 150	- 150	- 145	- 140	- 135	- 130	- 125
Coût des impayés		574	- 400	- 410	- 10	- 539	- 497	42	- 541	- 507	34	- 559	- 557	- 567	- 581	- 571	- 583	- 594
Charges non récupérées / logements vacants		1 456	- 1 256	- 1 256		- 1 220	- 1 177	43	- 1 209	- 1 014	195	- 963	- 723	- 657	- 603	- 594	- 607	- 621
Auto-financement courant HLM		- 1 753	695	695	0	- 710	543	1 253	- 614	- 23	591	- 1 20	771	1 394	1 659	1 614	1 861	1 708
Eléments exceptionnels d'auto-financement		15 59%		15 97%			13 71%			13 68%								
Auto-financement net HLM global		3 468	1 897	1 897	0	670	577	91	759	524	235	698	788	727	716	554	543	481
						- 40	1 120	1 140	145	501	354	678	1 558	2 120	2 374	2 168	2 403	2 190
		9 18%								1 20%								
Potentiel financier à la livraison																		
Auto-financement net HLM		2 020	2 021	1 897	- 1	- 40	1 120	1 160	145	501	356	678	1 558	2 120	2 374	2 168	2 403	2 190
Affectation à la PGE			281	281	0	- 112	892	1 004	- 81	432	513	- 83	- 84	- 85	- 87	- 88	- 89	- 91
Produits nets de cessions de patrimoine			1 167	1 166	- 1	1 035	1 171	136	1 051	587	464	1 067	1 083	1 099	1 115	1 132	1 149	1 166
Autres var. p. f. y compris provisions, dette Comp. et ACNE			- 1 002	- 1 002	- 730	- 1 941	- 1 941	1 525	- 3 379	- 2 851	- 2 094	- 5 348	- 4 107	- 1 736	- 2 670	- 1 821	- 1 973	- 2 120
Fonds propres investis sur travaux			- 776	- 776	1 460	- 548	- 548	167	- 1 212	- 1 164	48	- 2 779	- 2 977	- 707	- 305	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles			0	3 715	- 3 715	- 781	627	154	- 822	823	193	- 6 621	- 2 830	- 1 232	- 1 001	- 1 017	- 1 033	- 1 050
Fonds propres investis sur interventions foyers			- 215	- 215	215	- 155	- 290	- 74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non localisés			- 561	- 561		73	516	- 2	- 515	- 515	- 4	- 518	- 522	- 526	- 529	- 533	- 537	- 545
Autres var. p. f. y compris provisions, dette Comp. et ACNE			- 479	- 479	283	5 380	4 934	- 456	1 300	772	- 2 022	1 294	1 363	650	1 150	575	- 350	- 350
Potentiel financier à la livraison 31/12		24 356	24 399	24 399	- 4 464	26 772	26 872	- 850	23 209	23 072	- 1 35	10 900	4 383	3 966	4 015	4 431	4 001	3 382
Prov. PGE, IDA, SWAPI et dette Comp		5 688	5 688	4 968	- 720	5 850	4 075	- 1 775	5 961	1 643	- 2 338	6 094	6 178	6 263	6 350	6 438	6 527	6 618
Dépôts de Garantie			1 712	1 693	61	1 713	1 705	73	1 669	1 663	94	1 611	1 581	1 591	1 605	1 626	1 648	1 669
Fid. long terme à la livraison 31/12		31 935	31 779	31 734	- 5 124	34 286	31 734	- 2 552	30 860	28 480	- 2 380	18 604	12 141	11 820	11 970	12 495	12 175	11 579

SUIVI DES INVESTISSEMENTS DU PROTOCOLE CGLLS

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023



Réhabilitation Rue Paul Verlaine - 116 logements à Bourges - Atelier Carré d'Arche

1. AVANCEMENT DES OPERATIONS

Ce document présente l'avancement au 31 décembre 2023 des opérations de constructions, de réhabilitations et de démolitions inscrits au protocole CGLLS.

1.1. REHABILITATIONS

Les opérations de réhabilitations inscrites en 2023 sont les résidences :

Moulon Louis Loucheur -5 : 10 logements,

Moulon Louis Loucheur -6 : 10 logements,

Cros à la Cane - EB : 34 logements,

Val d'Auron 1 : 102 logements,

Morogues : 17 logements,

Morogues 2 : 4 logements.

En cohérence avec l'ANRU, les opérations de réhabilitation de Moulon Louis Loucheur ont été abandonnées et fléchées en démolition.

Les opérations en cours de conception sont les suivantes :

- Cros à la Cane FS/GF sont en cours d'études
- Chancellerie (H, I, J ,K)
- Morogues 1 et 2: l'appel d'offre sera lancé début 2024 pour un démarrage des travaux en 2024

Une opération a vu ces travaux débuter en 2022 :

- Saint-Sulpice : l'OS a été signé le 1^{er} septembre 2022, les travaux se sont terminés en avril 2024 (préservation des lieux d'hibernation des Chauves-souris.

Trois opérations ont vu leurs travaux débuter en 2023:

- Gibjoncs LF-LI-LL-LH-LM : opération de conception/réalisation en cours de travaux, label BBC rénovation dans le cadre de l'ANRU. Les travaux se termineront en août 2024
- Cros à la Cane CU/CR/EB et Chancellerie EA : les travaux ont démarré et devront se terminer en février 2025
- Gibjoncs JA et PSR-LG : les travaux ont démarré en février 2023 et les travaux ont été réceptionné en novembre 2023

1.2. DEMOLITIONS

Les opérations programmées en 2023 sont les suivantes :

- Beugnon Bât 1 - 32 logements - 153 rue Barbès
- Beugnon Bât 2 - 32 logements - 151 rue Barbès
- Gibjoncs - Bât Mallarmé MM - 36 logements - 25 rue Stéphane Mallarmé
- Gibjoncs - Bât Mallarmé ML - 32 logements - 27 rue Stéphane Mallarmé
- Gibjoncs - Bât QA MN - 40 logements - 23 rue Stéphane Mallarmé

Concernant la programmation 2020, voici l'avancement des opérations :

- Avaricum, 7 av. de Peterborough 32 logements : l'opération s'est terminée en 2021
- Beugnon, 98 rue Th. Lamy 32 logements : l'opération s'est terminée en 2022
- Chancellerie Cros la Cane (GF) 3 logements : le marché de travaux a été notifié en 2022, les travaux se termineront en 2023
- Gibjoncs LH et LM (20 + 30 logements) : les logements ont été démolie et la réception aura lieu en août 2024

Concernant la programmation 2022, voici l'avancement des opérations

- IB - 8/10 rue Henri Moissan - 18 logements - les relogements se sont terminés en 2022, les études de conception ont démarré (état d'avancement AVP)
- KA - avenue du G. De Gaulle - 1-3 Stendhal - 56 logements - Il reste 1 locataires, les études de conception ont démarré en 2023
- KC - 45 à 53, rue François Villon - 40 logements - les relogements sont terminés. Les études ont démarré

- PE - 11, rue Jules Hardouin Mansart - 40 logements - les travaux ont démarré en 2023 et ont repris début 2024 après la période d'hibernation des chauve-souris
- PF - 9, rue Jules Hardouin Mansart - 40 logements- les travaux ont démarré en 2023 et ont repris début 2024 après la période d'hibernation des chauve-souris
- Route de Mery es Bois. Le relogement est terminé. Il faudra engager les études

Concernant la programmation 2023 :

- Beugnon Bât 1 - 32 logements - 153 rue Barbès: relogement en cours (reste 10 locataires)
- Beugnon Bât 2 - 32 logements - 151 rue Barbès: relogement en cours (reste 13 locataires)
- Gibjoncs - Bât Mallarmé MM - 36 logements - 25 rue Stéphane Mallarmé: relogement en cours (reste 12 locataires)
- Gibjoncs - Bât Mallarmé ML - 32 logements - 27 rue Stéphane Mallarmé: relogement terminé
- Gibjoncs - Bât QA MN - 40 logements - 23 rue Stéphane Mallarmé: relogement en cours (reste 3 locataires)

1.3. RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS

En 2023, il a été inscrit 10 opérations de remplacement de composant, pour un total de 264 logements. Les opérations sont :

- Hameau des rosiers Hôtel Dieu
- Moulonnière
- Chancellerie CR : abandonnée/réhabilitation
- Daniel Mater : abandonnée/réhabilitation
- Marx Dormoy 1 : abandonnée/réhabilitation
- Marx Dormoy 2 : abandonnée/réhabilitation
- Marx Dormoy 3 : abandonnée/réhabilitation

Les travaux d'intervention sur le site des Hameau des rosiers ont été réalisés en 2022.

Pour le bâtiment Chancellerie CR, l'opération de remplacement de composants a évolué vers une réhabilitation. Les travaux sont en cours et devraient être terminés en février 2025

Pour Marx Dormoy 1, 2, 3, l'opération de remplacement des composants a été remplacée par une réhabilitation. L'appel d'offres va être réalisé en 2024 pour un démarrage des travaux en 2024

Pour Moulonnière, les études doivent être lancées

1.4. CONSTRUCTIONS NEUVES

Les quatre opérations identifiées en construction dans le protocole sont toutes terminées. Il s'agit de :

- 13 PLUSCD à BOURGES Pignoux (av. Lahitolle)
- 5 PLAI à BOURGES Pignoux (av. Lahitolle),
- 23 logements à Bourges Chancellerie (ilot A3 Cros à la cane)
- 65 logements à Bourges Chancellerie (Place Aristide Briand).